Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

27 926 Huurbeleid

Nr. 261 **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 14 juli 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 25 mei 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 mei 2016 inzake reactie op verzoek van het lid Bashir, gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden van 14 april 2016 over het bericht dat een half miljoen huurders moeite heeft om rond te komen (Kamerstuk 32 847, nr. 226);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 28 april 2016 inzake reactie op CBS-bericht dat meer huurders relatief duur wonen (Kamerstuk 27 926, nr. 260);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 april 2016 inzake voortgang Expertteam Versnellen (Kamerstuk 32 757, nr. 133);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 7 april 2016 inzake aanbieding kernpublicatie WoON2015 «Wonen in beweging» (Kamerstuk 32 847, nr. 223);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 7 april 2016 inzake aanbieding Staat van de Volkshuisvesting (Kamerstuk 32 847, nr. 224);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 april 2016 inzake eindevaluatie experimentenprogramma Wijk Investeren (Kamerstuk 32 847, nr. 221);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 29 maart 2016 inzake NHG-kostengrens per 1 juli 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 220);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 3 maart 2016 inzake het functioneren in gemengde complexen (vve's) (Kamerstuk 27 926, nr. 253);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 1 februari 2016 inzake uitvoering van de motie van het lid Albert de Vries inzake een indicatieve taakstelling voor gemeenten tot het realiseren van tijdelijke woningen (Kamerstuk 32 847, nr. 214);**

kst-32847-261
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 14 januari 2016 inzake ontwikkelingen rond rendabel bouwen door corporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 413);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 21 december 2015 inzake enkele toezeggingen en stand van zaken verbeteren bedrijfsvoering en informatiestromen in de woningcorporatiesector (Kamerstuk 29 453, nr. 411);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 18 december 2015 met de stand van zaken in de uitvoering van de motie-Duivesteijn c.s. inzake de wooncoöperatie (Kamerstuk 29 453, nr. 410);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 december 2015 inzake sectorbeeld 2015 en rapportage Volkshuisvestelijke prestaties 2014 (dVi 2015) (Kamerstuk 29 453, nr. 409);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 30 november 2015 inzake kabinetsreactie op Rli-advies «Wonen in verandering, over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid» (Kamerstuk 32 847, nr. 208).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Voorzitter: Van Vliet
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Bashir, Koolmees, Krol, Van der Linde, Madlener, Ronnes, Schouten, Van Vliet en Albert de Vries,

en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 13.01 uur.

De **voorzitter**:
Ik heet de mensen op de publieke tribune en de Minister en zijn ambtenaren welkom. Ik had beloofd de groeten te doen aan het leger van ambtenaren dat, zo heb ik begrepen, in een andere ruimte zit mee te schrijven. Ik heet ook de collega's welkom. Dit is een bijzonder AO. Het gaat niet alleen over een zeer belangrijk onderwerp, het is ook het langste algemeen overleg dat ik tot nu toe ooit in de Kamer heb meegemaakt. Dat houdt in dat de collega's een ruimere spreektijd hebben dan zij tot nu toe wellicht gewend zijn. De spreektijd per fractie is acht minuten. Nogmaals, wij bespreken hier een heel belangrijk rapport. Ik heb daar zelf ook op aangestuurd, en daar is alle begrip voor. Ik vraag de leden om er ook begrip voor te hebben dat mijn inbreng in dit debat behoorlijk lang is. Nadat mevrouw Schouten aan het woord is geweest, draag ik het voorzittershamertje graag even over aan collega De Vries. Dan zal ik gebruikmaken van mijn eigen spreektijd.
Ik zal proberen om een beetje flexibel te zijn met de spreektijd van acht minuten. Als de spreker na acht minuten zo ongeveer afrondt en het geen tien minuten laat worden, kunnen wij elkaar vinden. De tijd hoeft niet per se vol gekletst te worden. Ik stel verder voor om te beginnen met een beperking tot twee onderlinge interrupties. Als wij echt goed in de tijd zitten, is in de tweede termijn wellicht meer mogelijk. Laten wij gewoon beginnen. Op de agenda staan maar liefst veertien punten. De leden gaan natuurlijk over hun eigen woorden. Ik zal daar zo flexibel mogelijk in zijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Volgens de Partij van de Arbeid is het nog lang geen hosanna op de woningmarkt. Voordat ik daarop inga, complimenteer ik de Minister met de eerste Staat van de Volkshuisvesting. Die is naar ons oordeel goed geslaagd. Uiteraard zijn er mogelijkheden tot verbetering, maar ik stel voor om daar een schriftelijke ronde over te houden, want in dit algemeen overleg wil ik mij liever op de inhoud focussen en vooral op de vele e-mails van mensen die op dit moment nog steeds tussen wal en schip vallen.
Ik begin met de betaalbaarheid. Zowel het Centraal Bureau voor de Statistiek als het Planbureau voor de Leefomgeving kwam vorige maand met verontrustende cijfers waaruit blijkt dat in 2015 al 18% van de huishoudens betaalproblemen had. Dat is echt zeer zorglijk. Wij zijn het met de Minister eens dat met name de SP deze problemen ten onrechte helemaal probeert toe te schrijven aan het huurdossier. De SP is kennelijk vergeten dat met name door toedoen van de Partij van de Arbeid het budget van de huurtoeslag met 450 miljoen is toegenomen, waardoor de huishoudens met de laagste inkomens zijn ontzien. De oorzaak van de betaalproblemen ligt veel meer in de inkomenssfeer. Cijfers van het Nibud tonen dat ook aan. Voor de oplossing van die problemen zijn meer en vaak ook andere maatregelen nodig dan alleen de maatregelen die voortvloeien uit het huurbeleid. De Partij van de Arbeid blijft zich ervoor inzetten dat wordt voorkomen dat op de huurtoeslag wordt bezuinigd. Zij is daartoe extra gemotiveerd door uitgelekte berichten over het ibo(interdepartementaal beleidsonderzoek)-rapport. Wij zijn er trots op dat de

recente besluiten laten zien dat de corporatiesector weer in de richting van een inflatievolgende huurverhoging gaat.
De situatie in de vrije sector baart ons wel zorgen. Wij zien particuliere verhuurders die in de vrije sector woonruimte met minder dan 142 punten aanbieden voor ruim meer dan € 711. Wij zien dat als fraude. Verhuurders knijpen de huurder uit, zo luiden recente uitspraken van de Huurcommissie, met gemiddeld zelfs meer dan € 320 per maand. Zij ontduiken verder de verhuurderheffing. Wij vinden dat onaanvaardbaar. De regels gelden voor iedereen. Wij willen echt dat de Minister deze verhuurders aanpakt.
Ons bereiken vele berichten van huishoudens voor wie het huurbeleid tot problemen leidt. Het levert vaak individuele problemen op omdat de inkomenssituatie wijzigt en men niet zomaar plotseling kan verhuizen, als verhuizen gelet op het sociale netwerk al wenselijk zou zijn. Het besteedbaar inkomen van huishoudens die hun inkomen net boven de huurtoeslaggrens zien stijgen, wordt in onevenredig mate minder. In de motie-Monasch werd gevraagd om aandacht te besteden aan deze armoedeval. Wanneer kunnen wij hieromtrent voorstellen van de Minister verwachten?
Huishoudens die jarenlang extra huurverhoging hebben betaald maar nu hun inkomen zien terugvallen door echtscheiding, werkloosheid, faillissement, een slecht jaar als zzp'er, pensionering of zelfs door het aflopen van een lijfrente-uitkering, hebben ook problemen. De huur kan bij inkomensdaling worden aangepast, maar vaak wel pas na verloop van tijd. De aanpassing is ook vaak veel minder dan de inkomensterugval. De Minister zou in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een regeling treffen voor huurverlaging bij inkomensdaling. Bij mijn weten is die er nog steeds niet. Wanneer kunnen wij die tegemoetzien? Wil de Minister toezeggen dat de aanpassing volgens deze regeling in verhouding zal staan tot de inkomensdaling? Eerder heeft de Minister ons toegezegd met de koepels van particuliere verhuurders te zullen spreken over een matiging van de huurverhoging als de huur inmiddels hoger is dan «80% van maximaal redelijk». Kan hij melden welke resultaten hij in deze gesprekken heeft geboekt?
Mijn volgende blokje gaat over de beschikbaarheid. In grote delen van Nederland dreigt weer woningnood. Er is al een tekort van 200.000 woningen en in de komende vijftien jaar komen er 650.000 huishoudens bij. De noodzaak tot sloop neemt toe. Ten minste 300.000 woningen zijn aan vervanging toe. Een rekensom leert dan dat wij gemiddeld 75.000 woningen per jaar zouden moeten bouwen. In plaats van meer wordt er echter steeds minder gebouwd. De woningcorporaties bouwden in 2014 nog slechts 17.000 woningen, terwijl zij er bijna 27.000 verkochten, 10.000 sloopten en een onbekend aantal over de liberalisatiegrens tilden. Elke maand verdwijnt er zo een kleine corporatie aan sociale huurwoningen. Inmiddels is de bouw van nieuwe sociale huurwoningen verder gedaald, tot 13.000. De Partij van de Arbeid is zeer verontrust over de uitspraak van de Minister in Cobouw van 26 april dat hij een productie van 13.000 sociale huurwoningen wel voldoende vindt. Wij kunnen ons deze uitspraak nauwelijks voorstellen. Kan de Minister daar opheldering over verschaffen?
Het toegevoegde aanbod voor statushouders loopt ver achter bij het aanbod dat nodig is om de azc's te ontlasten. Ik neem aan dat de Minister het onderzoek van Companen, waaruit blijkt dat een derde van de vrijkomende sociale woningen inmiddels naar statushouders zou gaan, ook verontrustend vindt.
De Partij van de Arbeid heeft bij de begrotingsbehandeling het plan voorgelegd om snel 100.000 goedkope woningen te realiseren en wacht met smart op de uitvoering van de desbetreffende motie. Deze woningen zijn keihard nodig. Ik weet dat een onderzoek hiernaar loopt, maar in onderzoek kun je niet wonen. Wat gaat de Minister verder doen om de

bouw van betaalbare sociale huurwoningen te stimuleren totdat zodanig aantallen zijn bereikt dat passend toewijzen echt mogelijk wordt en een huishouden met een smalle beurs daarbij ook nog enige keuzevrijheid heeft?

De **voorzitter**:
Ik ga u even onderbreken, want er is op dit punt een interruptie van de heer Madlener. Tegen de heren Koolmees en Madlener, die iets later zijn binnengekomen, zeg ik dat wij voor de eerste termijn per fractie een spreektijd van acht minuten hebben afgesproken. Dat geldt ook voor u. Ik zal een beetje flexibel zijn, gezien de tijd, maar maakt u er geen tien minuten van.

De heer **Madlener** (PVV):
Waar mensen in ieder geval niks aan hebben, is aan het gekletst van de PvdA op dit punt. Daar kun je zeker niet in wonen. Dat er nu een enorm tekort is aan sociale huurwoningen, mede als gevolg van de enorme aantallen asielzoekers van de PvdA, kan de PvdA toch niet verbazen? We hebben hierover al heel vaak debatten gehad. De heer De Vries weet dat er een tekort is aan woningen. Hij weet dat zij voorrang krijgen op de woningmarkt. De PvdA vindt dat allemaal prima. Zij heeft daar zelf voor gekozen en zegt nu: we hebben een probleem. Ja, dat is haar probleem, dat door haar is veroorzaakt! Is de PvdA zich ervan bewust dat dit al lang bekend is en dat zij erbij was toen dit gebeurde? De PvdA is voor de komst van asielzoekers en voor de voorrangsregeling, maar laat de mensen nu in hun hemd staan. En zij durft tegen de Minister te zeggen dat het zijn schuld is?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Uit deze aantallen blijkt dat er veel meer aan de hand is dan met het aantal vergunninghouders dat gehuisvest moet worden, kan worden verklaard. Ook voor andere mensen, mensen die al heel lang op de wachtlijst staat of acuut een woning nodig hebben, is in grote delen van Nederland gewoon niet op tijd een woning te vinden. Over de vergunninghouders merk ik het volgende op. Ik heb de heer Madlener al vaker uitgelegd dat, als hij ergens een vergunning voor heeft, hij daar ook graag gebruik van wil maken. Mensen die hier toegelaten zijn en een vergunning hebben, hebben recht op huisvesting, en daar moeten we voor zorgen. Wij hebben besloten om dat zo veel mogelijk buiten de reguliere voorraad om te doen, door extra woningen toe te voegen. De Partij van de Arbeid heeft daar een concreet plan voor ingediend. De heer Madlener heeft dat elke keer weggehoond. Hij wil elke keer alleen maar naar de eerste zinnen van een betoog luisteren, maar voor de rest komt hij net niet met oplossingen. Ik voel mij dus echt niet aangesproken door de kritiek van de heer Madlener.

De heer **Madlener** (PVV):
Dat de PvdA zich niet eens aangesproken voelt door de kritiek, vind ik echt het schokkendst van alles. Wat deze regering uitvoert, is immers PvdA-beleid. Op het vel papier dat ik hier voor mij heb, staat de oplossing van de PvdA: 100.000 woningen in twee jaar. Daar is niets van terechtgekomen. Wat de PvdA doet, is een probleem veroorzaken. Zij zegt «kom allemaal maar naar Nederland; wij vangen u wel op», maar zij laat de eigen mensen in de kou staan. Dat staat nog los van alle huurverhogingen die door het PvdA-beleid nu op de huurders zijn afgewenteld. De PvdA laat de huurders in elk geval compleet in de kou staan.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Madlener blijft doen alsof de woningnood die dreigt, voorkomt uit het feit dat er een aantal vergunninghouders is bij gekomen. Het aantal

vergunninghouders groeit, maar het aantal Nederlandse mensen dat een woning zoekt, is vele malen groter. En dat baart ons zorgen. We moeten er ook voor zorgen dat er geen verdringing plaatsvindt tussen beide groepen. Daarvoor maken wij plannen. Van de PVV horen wij niks anders dan alleen maar kritiek en een eenzijdige benadering, maar geen enkele oplossing. De Partij van de Arbeid neemt verantwoordelijkheid voor het besturen van dit land en zij neemt dus ook verantwoordelijkheid voor het zoeken naar oplossingen. Zij ziet dat de Minister wel degelijk aan de slag is gegaan met de uitvoering van het plan voor 100.000 woningen, maar wij vinden wel dat het te lang duurt. Daarom maak ik de opmerking dat je in onderzoek niet kunt wonen en dat het dus tijd wordt voor daden.

De **voorzitter**:
Vervolgt u uw betoog, mijnheer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Wat gaat de Minister doen om verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen te stoppen, bijvoorbeeld in Rotterdam, waar het college er 20.000 uit de markt wil halen? Is de Minister bereid om na te denken over een maximaal aantal punten op grond van de WOZ-waarde om een versnelde liberalisering te temperen? Wij vragen de Minister ook of het beleid niet te rigide is als corporaties geen gemengde complexen meer mogen bouwen met hier en daar ook een duurdere huurwoning en een sociale koopwoning. Ontstaat straks door nieuwe werkgebieden de kans dat er in jouw gemeente geen corporatie meer is die nieuwe woningen mag bouwen? Of pakken de regels bij de regeling voor scheiding en splitsing straks zo uit dat een neerwaarts effect ontstaat op de investeringscapaciteit? Klopt het overigens dat door deze recentelijk gepubliceerde regeling de wens van de Kamer, zoals die is vastgelegd in de Woningwet, anders uitpakt dan bedoeld?
Wanneer gaat de Minister met onze pensioenfondsen praten over condities waaronder zij bereid zijn om op een veel grotere schaal te investeren in nieuwe middeldure huurwoningen? Als dat niet overal lukt, zet de Minister voor de corporaties de lichten dan op groen, zodat zij ook middeldure huurwoningen kunnen bouwen? Wanneer gaat de Minister met de gemeenten praten, opdat zij bouwlocaties beschikbaar stellen voor de bouw van huurwoningen? Kent de Minister de resultaten van het deze week gepubliceerde onderzoek van de Stec Groep? Is de Minister bereid om gemeenten desnoods taakstellingen op te leggen? De Minister weet toch dat, als er niets gebeurt en de bouwproductie te laag blijft, niet alleen voor koopwoningen, maar ook voor huurwoningen de prijzen uit de pan rijzen? De Partij van de Arbeid luidt daarom vandaag de noodklok vanwege de dreigende nieuwe woningnood in grote delen van Nederland.

De **voorzitter**:
U hebt nog ongeveer een minuut.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Bij de uitvoering van passend toewijzen doemen nieuwe vragen op. Waarom is de huur leidend en niet de totale woonlast? Waarom mag een huishouden met vermogen, bijvoorbeeld omdat het een woning heeft verkocht, geen duurdere huurwoning huren? Waarom mag een huishouden met een forse schuld en een modaal inkomen dat wel? Welke ruimte krijgen huishoudens met een of meer zzp'ers die zeer wisselende inkomsten hebben?
Hoe zorgen wij ervoor dat mensen met een beperking en een laag inkomen toch toegang krijgen tot een duurdere aangepaste of geclusterde woning? De Partij van de Arbeid wil dat corporaties voor deze laatste groep maatwerkhuren gaan toepassen, al dan niet in combinatie met het verhogen van de huurtoeslag waarop mensen met een erkende onder-

steuningsbehoefte een beroep kunnen doen. Gaat de Minister hierin met ons mee, en gaat hij dat dan ook regelen?
Wat gaat de Minister samen met gemeenten en corporaties doen om de positie van huurders te versterken en ervoor te zorgen dat zij bij het maken van prestatieafspraken als gelijkwaardige partners aan tafel kunnen schuiven? Op voorstel van mijn partijgenoot Adrie Duivesteijn heeft de woningcorporatie een plek gekregen in de herziene Woningwet, opdat zij mensen de kans kan geven om samen met de corporatie of zelf het heft in handen te nemen. In zijn brief van 17 december schrijft de Minister dat wordt gewerkt aan regelgeving. Plaform31 zou in maart de verkenning afronden over de regels voor verkoop aan coöperaties. De Partij van de Arbeid is daar erg benieuwd naar. Wat is de stand van zaken? De coöperatie moet volgens de Partij van de Arbeid een volwaardige plaats binnen het stelsel krijgen en niet behandeld worden als marktpartij. Hoelang gaat de regeling nog duren? Is de Minister bereid om initiatieven al vooruitlopend op een definitieve regeling van start te laten gaan op basis van een ruimhartige experimenteerregeling?

De **voorzitter**:
Kunt u afronden?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De brief over de zeggenschap inzake verenigingen van eigenaren valt ons tegen. Wij zouden graag zien dat huurders meer rechten krijgen en bijvoorbeeld invloed kunnen uitoefenen op het huishoudelijk reglement van de vereniging. Over de stemverhoudingen tussen de grooteigenaar of verhuurder en bewoners-eigenaren moet naar onze mening verder nagedacht worden. Is de Minister bereid om de systematiek in Duitsland en België op dit punt nog eens te onderzoeken? Ook achten wij het van belang dat de grooteigenaar aangesproken kan worden op efficiënt en effectief beheer.
Ik had nog een klein ander puntje, voorzitter, maar dat bewaar ik voor de tweede termijn.

De **voorzitter**:
Ja. De tweede termijn zal ongetwijfeld ook nog zijn beslag krijgen. Ik zag wel nog een vraag van de heer Bashir voor u. Hij gaat zijn eerste interruptie daaraan besteden.

De heer **Bashir** (SP):
Ik heb met interesse geluisterd naar de inbreng van de heer De Vries van de PvdA-fractie. Ik heb gehoord dat er een woningtekort is en dat mensen in de vrije sector werden uitgemolken. Er werd geklaagd over de onbetaalbaarheid van wonen. Na drie jaar PvdA-regering wordt door de PvdA-fractie zelfs de noodklok geluid. Mijn vraag aan de heer De Vries is dan ook: hoe kijkt hij daarop terug? Hij is het dus niet helemaal eens met zijn eigen beleid of hij is helemaal niet tevreden met de resultaten van zijn eigen beleid.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
We zijn op een heleboel punten wel tevreden, want de Partij van de Arbeid heeft samen met de VVD voor elkaar gekregen dat er eindelijk iets gebeurt met de hypotheekrenteaftrek. Wij zijn net als de SP, die daar ook voor heeft gestemd, blij dat er een nieuwe Woningwet is en dat het stelsel is opgeschoond naar aanleiding van de adviezen die zijn voortgekomen uit de parlementaire enquête. Wij vinden het terecht dat bij de bezuinigingen ook is gekeken naar de volkshuisvestingsector. Bij die 51 miljard aan bezuinigingen moest immers iedereen zijn steentje bijdragen. Wij zien echter dat bij de uitvoering een aantal mensen in de knel komt. Allereerst zien wij dat niet genoeg wordt gedaan om de vraag in te halen. Wij blijven

achter op het vlak van het aanbod van woningen. Dat is heel logisch, want bij elke crisis valt het aantal woningen dat wordt gebouwd terug, maar zodra je uit de crisis komt, moet je de versneller erop zetten opdat er weer voldoende woningen komen. Die versneller zien wij niet en daarom pleiten wij ervoor om weer woningen te bouwen.
Dan ga ik in op de betaalbaarheid. Wij maken ons zorgen over de vrije sector. Wij zien dat daar fraude optreedt. Ik heb dat met name genoemd. Wij zien echter ook dat zich in individuele gevallen problemen voordoen indien het inkomen achteruitgaat. Dat heeft dus geen betrekking op het stelsel. Die problemen worden naar ons idee niet voldoende opgelost. Over de hele linie zijn wij dus best tevreden, maar er zijn altijd nog een heleboel punten te wensen over.

De heer **Bashir** (SP):
Na drie jaar regeringsdeelname luidt de PvdA-fractie de noodklok over de eigen regeringsdeelname. Ik ben het overigens volledig met de heer De Vries eens. Als ik zie dat er een tekort is aan woningen, als ik zie dat mensen de huur niet meer kunnen betalen en dat heel veel mensen moeilijk rond kunnen komen, als ik na een vergelijking van de koopquote en de huurquote zie dat de ongelijkheid toeneemt, dan begrijp ik dat de PvdA-fractie de noodklok luidt. Ik vraag mij dan wel af hoe wij zeker kunnen weten dat het in het komende jaar anders zal gaan dan in de afgelopen drie jaar. Ik kan mij niet voorstellen dat het beleid nu drastisch wordt omgegooid. Ik begrijp dan ook dat wij het komende jaar alleen maar de noodklok gaan horen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik heb de noodklok geluid over het tekort aan nieuwe woningen. Het is heel logisch dat deze in 2012, 2013 en 2014 niet werden gebouwd, want toen zaten wij midden in de crisis. Nu wij echter uit de crisis klimmen, moeten wij ervoor zorgen dat er wel weer wordt gebouwd, maar op dat vlak zien wij te weinig activiteit. In plaats van meer bouwvergunningen worden minder bouwvergunningen verleend. Dat is echt zeer zorglijk. Daardoor komen mensen in de problemen en staat de betaalbaarheid op het spel. Over de betaalbaarheid merk ik nog op dat heel veel mensen door de crisis in de knel zijn gekomen. Ik denk echter dat dit niet primair aan het huurbeleid ligt. Alle mensen met lage inkomens hebben wij immers ontzien. Wij zien wel dat er mensen zijn wier inkomen drastisch daalt. Ik heb al een aantal redenen daarvoor genoemd. Voor hen repareren wij onvoldoende en daardoor komen zij in de problemen. Dat behoeft aandacht, en daar vraag ik de Minister om.

De **voorzitter**:
Ik zie verder geen interrupties. Dan is het woord nu aan de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. De reden voor dit algemeen overleg is het rapport «Ver van huis» van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Daarin werd de suggestie gedaan om in de Kamer jaarlijks te debatteren over de staat van de volkshuisvesting. Het is de eerste keer dat wij dit doen. Deze eerste Staat van de Volkshuisvesting is op het eerste oog een vrij volledig en goed leesbaar stuk. Een compliment daarvoor! Toch ontbreken hierin nog een aantal essentiële zaken. Ik pik er enkele uit.
Cijfers over de slaagkansen en de wachttijden van de verschillende groepen bij het toewijzen van een sociale huurwoning, ontbreken. Ook ontbreekt inzicht in de omvang van wachtlijsten. Daarnaast zijn de cijfers op onderdelen te gedateerd. Op sommige punten kan dat niet anders, maar er zijn nog best punten waarop dat verbeterd kan worden. Genoeg over het rapport. Nu naar de inhoud.

Het gaat om onderwerpen zoals de omvang, de samenstelling en de kwaliteit van de gereguleerde huurwoningvoorraad, om de vraag naar deze woningen, de betaalbaarheid en het scheefwonen. Alvorens dieper in te gaan op de onderdelen middensegment, verduurzaming en huisvesting doelgroepen maak ik nog de volgende opmerkingen en stel ik nog de volgende vragen.

De corporatiesector presteert behoorlijk goed. Dat is een goede ontwikkeling. Woningcorporaties hebben inderdaad weer meer financiële reserves, alleen, dit is gemiddeld het geval. Er zijn diverse corporaties die er financieel niet goed voor staan. Corporaties in Den Haag bijvoorbeeld hebben geen geld om te investeren. Dat baart ons zorgen. Op het gebied van governance, rechtmatigheid en integriteit boeken de corporaties zichtbare resultaten. Dat is goed, zeker vergeleken met hetgeen zich in de afgelopen jaren allemaal heeft voorgedaan. Wel zijn 29 corporaties nooit gevisiteerd. Kan de Minister zeggen waarom de visitatie van deze corporaties niet naar voren wordt gehaald?

De investeringen van corporaties zijn fors teruggevallen, namelijk van 7 miljard in 2012 naar 4,4 miljard in 2014. Hoe kan dit volgens de Minister worden hersteld? Meer investeren is bittere noodzaak om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De verwachting is dat er in 2015 een statistisch woningtekort is van 133.000 woningen dat kan oplopen naar 186.000. Een groot deel van dit tekort zal zich voordoen in de sociale huursector.

Opnieuw is te weinig huurtoeslag begroot. Het lijkt erop dat een bezuinigingsronde boven het hoofd van de huurder hangt. Is deze conclusie juist? Of wordt naast meer passend toewijzen nu eindelijk realistischer begroot? Kan de Minister in dezen een toekomstbeeld schetsen?

Het dure scheefwonen nam toe met twee derde. Daartegenover staat dat de goedkope scheefheid afnam. Dit klinkt goed, maar wij vragen ons wel af in hoeverre dit wordt veroorzaakt, zoals de Minister zegt, door het meer passend toewijzen. Wij beschouwen een inkomensdaling en de toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen ook als oorzaken. Het zijn eerder autonome ontwikkelingen dan effecten die voortvloeien uit het gevoerde beleid.

Uit het WoON 2015 (WoonOnderzoek Nederland) en het Rli-advies (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur) Wonen in verandering blijkt dat wonen vooral een lokale en regionale aangelegenheid is. Daar zijn wij het mee eens. De Rli pleit daarom voor meer ruimte voor flexibilisering, voor meer regionale differentiatie in beleid en regelgeving en voor een veel grotere flexibiliteit. Naar onze mening verdienen de aanbevelingen van de Rli meer aandacht. Wij willen graag een inhoudelijke reactie van het kabinet hierop. Kan die er alsnog komen?

Ik ga in op het middensegment. Bij de middeldure huur staan alle signalen op rood. Het aantal woningen dat de markt in het middensegment bouwt, is niet voldoende. De Minister had vertrouwen in de markt, maar het pakt gewoon niet uit zoals werd verwacht. Het middensegment is weliswaar toegenomen, maar onvoldoende. Uit het WoON 2015 blijkt dat de vraag naar vrijesectorhuurwoningen steeg van 5 naar 12%. In het WoON 2015 wordt ook gesproken over een spanning op de huurmarkt voor woningen boven de liberalisatiegrens van 9,7%. Een aantal jaren eerder, in 2009, was dat slechts 4,8%. Wij vinden dat dit falende beleid nu snel moet worden bijgestuurd. Wat gaat de Minister doen, buiten de dingen die hij al gedaan heeft, om de bouw van middeldure huurwoningen nu echt van de grond te krijgen? Als de markt dat niet oppakt, valt het volgens het CDA te overwegen om corporaties daar meer ruimte voor te geven. Ik vraag aan de Minister of op dit moment al door de corporaties gebruik wordt gemaakt van de mogelijke vrijstelling die zij via de Minister kunnen krijgen en, zo ja, in welke mate.

Daarnaast wordt in het recente rapport van de Stec Groep, Gemeentebenchmark vrijesectorhuur 2016, waar de heer De Vries het ook al over had, een aantal interessante aanbevelingen gedaan voor het Rijk. Is de

Minister bereid om de aanbevelingen te analyseren en datgene wat een meerwaarde heeft, te verwerken in het beleid?

Ik ga in op de verduurzaming van de woningvoorraad. De Staat van de Volkshuisvesting bevat geen informatie over duurzaam bouwen, terwijl duurzaam bouwen een van de belangrijkste opgaven is in de gebouwde omgeving. Een label B als gemiddelde in de huursector lijkt niet haalbaar, niet omdat dit technisch niet haalbaar is, maar omdat er nog te veel belemmeringen zijn. Op dit moment heeft nog geen kwart van de woningen een label B of hoger. Recent onderzoek van Bouwend Nederland onder woningcorporaties laat zien dat 32% van de verhuurders denkt dat een energielabel B als een gemiddelde voor 2020 onhaalbaar is. Vrijwel alle huurders vinden verduurzaming belangrijk, maar niet één van de 43 corporaties waarmee is gesproken, zet actief in op verduurzaming, door gebrek aan financiële mogelijkheden, maar ook door praktische hobbels.

Het CDA pleit daarom voor een serieuze positionering van de verduurzaming in het strategisch voorraadbeheer en voor een meerjarenonderhoudsplanning door corporaties. Heeft de Minister zicht op de mate waarin de verduurzaming van de woningvoorraad aandacht krijgt in de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties? Verder vindt het CDA dat er een slim pakket aan stimulerende maatregelen moet komen, opdat de woningbouwcorporaties gaan investeren in verduurzaming. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan het naar voren halen van de STEP-regeling (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) en aan de continuering van de salderingsregeling voor zonne-energie. Wat is de mening van de Minister daarover?

Ik ga in op mijn volgende onderwerp, en dat is de doelgroepenhuisvesting. De verschillende doelgroepen komen er bekaaid van af. Op 22 juni 2015 stuurde de Minister een brief naar de Kamer waarin hij schrijft dat voor de periode 2016 tot 2019 onder andere de volgende prioritaire thema's worden benoemd: het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van woningen met het oog op zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen. Als wij nu de balans opmaken, moeten wij concluderen dat dat een mooi voornemen was. Het wordt niet inzichtelijk gemaakt. Pak bijvoorbeeld de groep ouderen. Noch de Staat, noch de onderliggende rapporten melden hoe groot de slagingskans of de wachttijd voor ouderen is op het gebied van huisvesting. Ook de betaalbaarheid wordt niet inzichtelijk gemaakt. Wanneer kunnen wij hierin wel inzicht verwachten? Ook cijfers over urgente doelgroepen blijken nauwelijks voorhanden te zijn. Het Ministerie van BZK heeft daarom een eerste inschatting gemaakt. In de Staat van de Volkshuisvesting zijn de aantallen terug te vinden.

De **voorzitter**:
U hebt nog ongeveer een minuut.

De heer **Ronnes** (CDA):
Hier moet echter een veel beter beeld van komen. Wij willen heel concreet weten wat de exacte cijfers zijn en hoe de ontwikkeling verloopt, zodat noodzakelijk maatregelen kunnen worden genomen. Wij willen ook weten wat de slaagkansen en de wachttijden zijn.

Onlangs las ik in het blad Binnenlands Bestuur dat een derde van de sociale woningen op dit moment naar statushouders gaat. Iedereen kan nagaan dat dit spaak loopt. Een urgentiestatus werkt alleen als de uitzondering niet de regel wordt. Het tegendeel blijkt het geval. Verdringing is een feit. Wij willen graag vernemen wat de visie is van Minister Blok op dit probleem. Wij willen graag dat echt actie wordt ondernomen en dat er voldoende woningen komen, en niet alleen voor statushouders maar voor iedereen die op zoek is naar huisvesting.

Op het terrein van wonen met zorg worden corporaties onnodig belemmerd. Grote aanpassingen om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken die meer kosten dan € 2.500, vinden op veel te beperkte schaal plaats. In 2014 is het schamele aantal van 1.600 woningen aangepast. Door de vergrijzing is de behoefte aan aangepaste woningen echter veel groter. Het debat hierover hebben wij eerder gevoerd. Wij hoeven dat niet over te doen, maar het CDA geeft wel een waarschuwing, en niet voor de eerste keer. Voor deze categorie woningzoekenden gaat het echt fout.
Als laatste geef ik een praktisch voorbeeld. Wij willen ook de problematiek rondom verwarde huurders noemen. Het Leger des Heils moet inkomensgegevens verstrekken als zij mensen van de noodopvang naar een huurwoning willen laten doorstromen. Dat leidt in de praktijk tot grote problemen, want er is bijvoorbeeld geen inkomen. Hoe gaan wij het Leger des Heils hiermee helpen?

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Het is nog bijna tien maanden tot de verkiezingen. Afhankelijk van de snelheid waarmee een nieuw kabinet wordt geformeerd heeft deze Minister dus nog een dik jaar te gaan. In de afgelopen jaren heeft hij veel gedaan. Soms vonden wij elkaar en konden wij elkaar steunen, maar helaas was dat ook vaak niet het geval. Dat laatste kwam doordat de Minister over het algemeen toch VVD-beleid heeft uitgevoerd. Wij vinden dat dit het komende jaar ietsje anders kan. Deze Minister kan namelijk nog veel doen. Hij kan achterstanden en wachtlijsten aanpakken, problemen oplossen en mensen perspectief bieden. Dat verwacht de SP dan ook van deze Minister. Hoe denkt de Minister dat te gaan doen?
De SP-fractie vindt dat er veel te doen is. Ik ga dat hier op tafel leggen aan de hand van een aantal thema's: 1. het bouwen van huurwoningen, 2. het realiseren van betaalbaar huren zonder wachtlijsten en 3. het beschermen van huurders in de vrije sector.
Ik begin met het laatste. Het kabinet stimuleert de vrije huursector, maar doet niets voor de huurders zelf. De SP heeft ervoor gestreden om huurders bij woningcorporaties meer rechten te geven. Voor een groot deel is dat ook gelukt. Uiteraard heeft de Minister daar ook aan meegeholpen, waarvoor dank. Wij vinden het daarom tijd om nu hetzelfde te doen voor huurders in de vrije sector. Er is namelijk schaarste, ook in de vrije sector. Aangezien er schaarste is en mensen gewoon een dak boven hun hoofd moeten hebben, is het nodig om mensen te beschermen. Anders zal misbruik optreden. Daarover moet de Minister het met mij eens zijn.
Huurders in de vrije sector zijn nu vogelvrije huurders. Huurders worden amper beschermd en verhuurders kunnen vragen wat ze willen. De betaalbaarheid van huren voor de lage inkomens en de middeninkomens staat enorm onder druk. De helft van de huurders in de vrije sector die de aanvangshuur laat checken bij de Huurcommissie, blijkt te veel te betalen. Na controle wordt vaak duidelijk dat zij geen vrijesectorhuurwoning hebben, maar een sociale huurwoning. Toch betalen zij de prijs van een vrijesectorwoning. Wat is de reactie van de Minister hierop? Hoe gaat hij ervoor zorgen dat de huurprijs van woningen weer acceptabel wordt en dat huurders niet worden uitgemolken? De SP-fractie vindt dat ook de huurprijzen in de vrije sector aan banden moeten worden gelegd. Is de Minister bereid om huurders in de vrije sector huurprijsbescherming te geven? Het puntensysteem geldt dan ook voor hen en als er problemen zijn, kunnen ook zij naar de Huurcommissie. Graag hoor ik een reactie van de Minister.
Steeds meer huurders kunnen hun huur niet betalen. Een half miljoen huurders heeft moeite om rond te komen. 520.000 huishoudens zijn maar liefst de helft van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Ik heb de Minister gevraagd om een reactie, maar hij herhaalt alleen wat al in rapporten staat. Ik vraag niet om een samenvatting, maar om een oordeel. Wat vindt

de Minister hier nou zelf van? Vindt de Minister het acceptabel dat de huren zo hoog zijn geworden dat heel veel mensen daardoor nog amper rond kunnen komen? Moet hij niet nog meer doen om de huren te temperen, om huurders niet op kosten te jagen? Wat zegt hij tegen de mensen die het water aan de lippen staat? Waarom accepteert dit kabinet dat de kloof tussen arm en rijk, tussen huizenbezitters en sociale huurders groeit? De koopquote is gedaald; de huurquote is gestegen. Hoe gaat de Minister deze kloof dichten?
De Rli pleit voor een eigendomsneutrale benadering van wonen, voor keuzevrijheid tussen koop en huur. Dat zou een VVD-Minister juist moeten aanspreken. Kan de Minister hierop reageren? Welke stappen gaat hij zetten om hier een begin mee te maken?
Dan ga ik in op het bouwen van woningen. Stapels rapporten staan op de agenda. Inmiddels staat hierop ook een onderzoek naar de wachtlijsten voor sociale huurwoningen. De SP-fractie vraagt hier al sinds 1994 om. Dat deden wij niet omdat wij niet wisten dat er wachtlijsten zijn, maar omdat wij de Minister zo ook wilden aansporen om naar de wachtlijsten te informeren. En ja hoor, het onderzoek bevestigt wat wij al wisten: er zijn wachtlijsten. Op sommige plekken loopt het de spuigaten uit. Op verschillende plekken zijn er geen of amper goedkope huurwoningen te vinden. Inderdaad, de regionale verschillen zijn groot. Helaas doet de Minister niets met de bevindingen. De titel van zijn brief is Wachtlijsten sociale huurwoningen. In de tekst van acht bladzijdes is te lezen welke problemen er allemaal zijn. De brief eindigt echter met een oplossing voor de vrije sector. Daardoor wordt het tekort in de sociale sector dus niet minder, want veel mensen kunnen geen dure woning betalen. Zij blijven gewoon zoeken naar een betaalbare sociale huurwoning; zij zoeken niet naar een vrijesectorwoning. Waarom doet de Minister niets aan de wachtlijsten in de sociale sector? Waarom zet hij bijvoorbeeld niet de verhuurderheffing in om bouwen te stimuleren?
In het televisieprogramma De Monitor hebben wij kunnen zien dat veel ouderen geen betaalbare woning kunnen krijgen. In december is een motie van de SP-fractie aangenomen waarin staat dat de Minister meer moet doen om betaalbare en geschikte zorgwoningen te realiseren. De Minister heeft nog een jaar te gaan. Wat kunnen wij concreet van hem verwachten? Welke resultaten gaan wij zien? Wanneer gaan wij zien dat er echt meer zorgwoningen beschikbaar komen?
Er is een hele lijst met rapporten, maar wat ontbreekt, is de evaluatie van de verhuurdersheffing: de extra belasting die het bouwen, renoveren en het energiezuinig maken van betaalbare woningen in de weg zit. Wanneer wordt deze evaluatie verwacht?
Tot slot noem ik nog een aantal losse zaken die wij vandaag kunnen bespreken. Allereerst wijs ik op een probleem voor mensen die uit een maatschappelijke opvang komen en recht hebben op een huurwoning. De Minister heeft ons eerder toegezegd dat deze kwetsbare groep geen inkomensverklaring meer hoeft af te geven om in aanmerking te komen voor passend toewijzen. Voor mensen uit de daklozenopvang of mensen die uit een blijf-van-mijn-lijfhuis komen, zou kunnen worden volstaan met een instellingsverklaring. Waarom is dit na een halfjaar nog niet geregeld? Kan de Minister toezeggen dat dit nog voor de zomer beleid wordt?
Volgens verschillende maatschappelijke organisaties zoals de Federatie Opvang zijn er op dit moment tienduizend huurwoningen nodig voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Waar gaat de Minister voor hen woningen vinden? Hoe gaat hij dit oplossen? Graag hoor ik een reactie.
De SP-fractie heeft er eerder op gewezen dat, indien een woningcorporatie wordt opgericht, wel zes maanden lang een verkoopverbod geldt, maar geen sloopverbod. De huizen zouden dus als het ware onder de bewoners vandaan gesloopt kunnen geworden. Dat dreigt te gebeuren in de Wielewaal in Rotterdam. De Minister heeft toegezegd in dezen een

wetswijziging voor te stellen. Wanneer kunnen wij die verwachten? Kan hij toezeggen dat een woningcorporatie in oprichting geen stappen mag zetten om tot sloop over te gaan?
Dan nog een woord over de problemen bij de verenigingen van eigenaren (vve's), en dan vooral de verenigingen bij gemengde complexen. Ik ben blij dat de Minister de problemen erkent. Wij denken dat hij op hoofdlijnen op de goede weg zit. Wij zijn benieuwd naar het wetsvoorstel. Wij willen wel weten wanneer dit wetsvoorstel naar de Kamer komt, want ook hier is snelheid geboden. Er moet nog veel gebeuren in het laatste jaar.

De heer **Krol** (50PLUS):
Voorzitter. Wonen met zorg, wat gaat over het huisvesten van ouderen, is een van de vier prioritaire thema's op volkshuisvestelijk gebied. Het gevoel van urgentie is er bij de regering volgens 50PLUS echter nog steeds onvoldoende. In september, na ommekomst van de eindrapportage van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen, heeft de Tweede Kamer een 50PLUS-motie aangenomen waarin de Minister werd verzocht met voortvarendheid de regie te nemen bij het aanpakken van het tekort aan ouderenwoningen, bijvoorbeeld aan de hand van een landelijk actieplan. Ten langen leste ontvingen wij maandag een reactie van de Minister op dit rapport. Het is overigens een nogal beknopt rapport, gezien de tijd die het team actief is geweest.
In zijn reactie op het rapport van het aanjaagteam benoemt de Minister bestaande tekorten aan geschikte woningen. Er wordt gesteld dat de verantwoordelijkheid voor wonen en zorg door de hervormingen in de Woningwet en de Wet maatschappelijke ondersteuning primair bij de gemeente ligt. Dat is maar ten dele terecht. Regionale verschillen in woon- en zorgbehoeften bestaan, maar het tekort aan geschikte woningen voor ouderen is wel degelijk een landelijk maatschappelijk probleem dat deels wordt veroorzaakt door het overheidsbeleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen. Het Rijk moet alle betrokken partijen van goede instrumenten voorzien, maar het moet ook dwingend optreden bij te weinig actie of onvoldoende resultaat. Ik wijs in dezen bijvoorbeeld op het achterblijven van de ontwikkeling van gemeentelijke woon-zorgvisies. Kortom, het Rijk moet regie voeren.
50PLUS is dan ook zeer verheugd over de antwoorden van vanmorgen op onze vragen. Daarin lazen wij namelijk dat het Rijk «borgt» dat lokaal voldoende geschikte woningen voor ouderen worden gerealiseerd. Ik heb het maar even opgezocht in de Van Dale. «Borgen» betekent dat iemand zich voor het nakomen van een door een ander aangegane verbintenis aansprakelijk stelt. Het staat letterlijk zo in de Dikke Van Dale. De Minister stelt zich hiermee dus verantwoordelijk voor het resultaat. Dat is heel goed, want een faciliterende en ondersteunende rol alleen is onvoldoende en volgens het aanjaagteam staan de te nemen acties nog in de kinderschoenen. De noodzaak is dus groot. Graag hoor ik een reactie van de Minister hierop.
Uit de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat veel corporaties zorgvastgoed in bezit hebben dat door de extramuralisering van de zorg leeg komt te staan. De Minister zegt het ook zelf. Dat is een gouden kans om extra geschikte woningen voor ouderen te realiseren. Voor een deel zijn de faciliteiten immers al aanwezig. Volgens de Minister heeft slechts 7% van de corporaties een strategie waaruit blijkt hoe zij met deze materie willen omgaan. Dat percentage is schrikbarend laag. Dat levert onnodig leegstand op. Hoe ziet de Minister dit? Hoe denkt hij dit aan te jagen?
In het televisieprogramma De Monitor, al eerder genoemd, werd afgelopen weekend bevestigd wat wij eigenlijk al wisten: door het fenomeen passend toewijzen komen veel ouderen met een laag inkomen niet in aanmerking voor een zorgwoning. Een zorgwoning is immers in de regel duurder. Deze kwetsbare groep valt dus tussen de wal en het schip. De Minister heeft hen al verwezen naar een woning in een verpleeghuis,

maar dat is te gek voor woorden, helemaal gezien het feit dat de regering met man en macht heeft ingezet op langer zelfstandig wonen. Wij vragen de Minister nogmaals de regie te nemen en om meer geschikte en betaalbare zorgwoningen voor deze groep te realiseren. Graag hoor ik een reactie.

In dit licht hebben de Minister en ik al eens besproken dat het vastleggen van een definitie van zorgwoningen dan wel seniorenwoningen haken en ogen kent. Tot dusver heeft niemand het antwoord. Wij willen dan ook graag samen met de Minister een oplossing vinden door met betrokken partijen om de tafel te gaan. Op deze wijze kunnen concrete resultaten beter gemeten worden. Is de Minister bereid dit te initiëren?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
We hebben het genoemde programma van De monitor natuurlijk allemaal bekeken. Daarin werd goed duidelijk gemaakt dat passend toewijzen ertoe leidt dat mensen met een laag inkomen geen toegang hebben tot een geclusterde of aangepaste woning. Er werd een beetje gesuggereerd dat wij het passend toewijzen dan maar moesten vergeten. Denkt de heer Krol daar ook zo over?

De heer **Krol** (50PLUS):
Dat vind ik iets te snel. Ik wil eerst weten wat hierop de visie van de Minister is. Als wij bij elkaar gaan zitten, zullen we volgens mij bekijken welke oplossing mogelijk is, maar ik wil heel graag horen hoe de Minister hierover denkt.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Het CDA heeft er voortdurend voor gepleit om dit op te lossen door mensen met een smalle beurs en een stapeling van zorgkosten, ook nog eens extra woonlasten in de maag te splitsen. Ik heb zojuist betoogd dat corporaties woningen goedkoper kunnen aanbieden aan mensen met lage inkomens en dat nog eens goed gekeken kan worden naar de huurtoeslagtabel. Er is een speciale huurtoeslagtabel voor mensen met een beperking. Die kan worden opgehoogd. Dan denk je «dat kost meer geld», maar per saldo maakt het passend toewijzen juist een bezuiniging op de huurtoeslag mogelijk. Ik denk dat dit een goede oplossing is.

De heer **Krol** (50PLUS):
Ik moet zeggen dat dit voorstel van de Partij van de Arbeid aangenaam op mij overkwam. Ik hoorde het net voor het eerst, maar volgens mij zitten daar heel positieve elementen in. Aan de ene kant geeft je iets meer uit, maar aan de andere kant verdien je dat weer terug. Ik wil dat graag samen met de heer De Vries nader bestuderen. Ik vind het in ieder geval een sympathiek plan.

Ik vervolg mijn betoog. De situatie zal niet verbeteren zolang de Minister blijft inzetten op het middensegment en de verkoop van sociale huurwoningen doorgaat. De wachttijden voor deze woningen zijn nog steeds hoog, zo bleek gisteren uit een rapport van RIGO. Veel ouderen met lage inkomens en hoge zorgkosten zijn hierop aangewezen. Deze mensen kunnen geen kant uit, zeker nu de huren de laatste tijd zo gestegen zijn, soms wel met 25%. De mensen zijn daardoor ten einde raad. Dat de Minister dit bagatelliseert, is te erg voor woorden. Daarnaast wil hij bijna een kwart van de 55-plussers verhuizen. Het aantal zorgwoningen en nultredenwoningen dat is toegewezen, is wel gestegen, maar het is volstrekt onduidelijk hoelang mensen moeten wachten op een dergelijke woning en of het überhaupt lukt om zo'n woning te verkrijgen. Hoewel een definitie ontbreekt – daar heb ik het net al over gehad – vraag ik de Minister of hij bereid is om hier nader onderzoek naar te doen.

De verhuurderheffing is 50PLUS al jaren een doorn in het oog. Zij leidt tot onnodig hoge huren, niet in de laatste plaats voor ouderen met een

zorgbehoefte. 50PLUS heeft er al eerder voor gepleit om de Regeling vermindering verhuurderheffing ook te laten gelden voor verhuurders die in seniorenwoningen of zorgwoningen investeren. Is de Minister inmiddels bereid te overwegen om hiermee een proef te doen? Graag hoor ik een reactie.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Mensen in Nederland maken zich heel veel zorgen over hun sociale huurwoning. Als je niet beter zou weten, zou je denken dat er een kaalslag gaande is en dat huizen onbetaalbaar worden. Ik begrijp dat mensen dat gevoel hebben. Ik heb zondag ook naar De Monitor gekeken en ik viel van de ene verbazing in de andere. Er was daar een mevrouw te gast die nergens in Nederland een sociale huurwoning kon vinden. Dan denk ik: nou, dan zijn er toch bijzondere dingen gebeurd. Twee jaar geleden, of drie jaar geleden misschien, heeft deze Minister immers nog aan de SP-wethouder in Heerlen subsidie moeten verlenen voor het slopen van sociale huurwoningen omdat die gewoon leeg stonden. Ik noem het maar eventjes om het geheel in perspectief te plaatsen.
Er is ons een hele stapel cijfers aangereikt. Daaruit kun je eigenlijk concluderen dat de balansen van de corporaties moddervet zijn. Vorig jaar is het vermogen van de corporaties weer met 1,5 miljard toegenomen, ondanks de verhuurdersheffing. Vermogen, solvabiliteit en rentedekking zullen ook de komende jaren vanzelf blijven stijgen. Sterker nog, de solvabiliteit van de corporaties zal ook toenemen als de huurverhoging op de CPI (consumentenprijsindex) plus nul wordt gezet en dus alleen maar inflatievolgend zal zijn. Dat hebben de corporaties natuurlijk in hoge mate te danken aan zichzelf. De corporaties zijn efficiënter gaan werken. Er werken minder mensen per verhuureenheid. De bouwkosten zijn naar beneden gegaan. Het kabinet heeft ervoor gezorgd dat ze geen commerciële activiteiten meer verrichten die verliesgevend zijn. Het gaat dus gewoon goed met die sector.
Er vindt ook geen kaalslag plaats, want de kwaliteit van de vastgoedportefeuille is nog steeds hetzelfde. De economische levensduur die resteert is 23,5 jaar. Ook de nettohuurquote, zo zeg ik maar tegen de heer Bashir, is eigenlijk nauwelijks veranderd. Voor elke inkomensgroep in Nederland geldt dat de koopquote hoger is dan de huurquote. Om het verhaal compleet te maken, meld ik dat de nettohuurquote niet in Amsterdam het hoogst is in Nederland. Die is het hoogst in Groningen. Daarmee ondersteun ik het betoog van de heer De Vries hierover. Dit heeft dus te maken met inkomens en niet met huren.
Het gaat dus prima met de financiën van de corporatiesector. Het aantal scheefwoners is ook nog eens verminderd met 170.000. Dat is gewoon een groot compliment aan de Minister. De vraag is dan wel wat een gemiddelde huurder daarmee opschiet. Laten wij dan ook even de andere kant van de medaille belichten. Het aantal echt betaalbare woningen is in zes jaar tijd gedaald met een half miljoen. Het aantal dure sociale huurwoningen is navenant gestegen, en dat terwijl er geld zat is en nieuwbouw steeds goedkoper wordt.
De VVD is hier altijd vrij duidelijk over geweest. Corporaties moeten terug naar hun kerntaak. De dure woningen, het liefst alle woningen met een huur van € 628 per maand of meer, moeten worden afgestoten en aan de onderkant moet goedkoop worden bijgebouwd. Dat is de taak van de woningcorporaties. Als de corporaties zich richten op hun kerntaak, dan wordt het voor commerciële partijen ook aantrekkelijker om zich op de betaalbare woningen te richten. Ik krijg regelmatig tweets van een mijnheer Kregting. Ik denk dat mijn collega's hem ook nog wel kennen. Dat is een mijnheer die zeker geen VVD stemt. Hij maakt zich enorm boos over de winsten die bijvoorbeeld worden gemaakt door Patrizia: u weet wel, de Duitse investeerder die woningen van Vestia heeft gekocht. 10% winst in een jaar tijd! Ik denk dan: prachtig. Dat betekent immers dat

Patrizia komend jaar nog meer gaat investeren in betaalbare woningen. Daar is een markt voor.
Over sociale huisvesting heb ik twee heel concrete vragen. Uit alle cijfers die wij aangereikt krijgen, leid ik af dat de waarde van het vastgoed van alle corporaties bij elkaar 131 miljard is. Dat is de volkshuisvestelijke waarde. De marktwaarde is bijna twee keer zo hoog, namelijk 234 miljard. Ik zie vervolgens dat de WOZ-waarde, die toch gelijk zou moeten zijn aan de marktwaarde, 325 miljard is. Er zweeft dus ergens 100 miljard boven de markt. De corporaties zijn dus nog veel en veel rijker dan wij met zijn allen dachten. Waarom is er een verschil tussen de marktwaarde en de WOZ-waarde?

De **voorzitter**:
Op dit punt is er een vraag van de heer Madlener, die hiervoor zijn tweede interruptie gebruikt.

De heer **Madlener** (PVV):
We kennen natuurlijk de verhalen en ik ben het ermee eens: de corporaties zijn vaak heel rijk en hebben enorme vermogens. Dat noemen wij «maatschappelijk vermogen» omdat zij dat ooit hebben verworven via de belastingbetaler. Tot zover ben ik het eens met de VVD. De heer Van der Linde vraagt echter vervolgens wat huurders aan ons beleid hebben. Dit kabinet heeft afgesproken dat die 1,7 miljard verhuurderheffing gewoon aan de huurder in rekening gebracht kan worden door middel van huurverhogingen. Die verhuurdersheffing heeft de woningcorporaties dus nauwelijks geld gekost, want de huurders betalen die. Wat heeft de huurder dus aan het beleid van de VVD en de PvdA? Enorme huurverhogingen! Dat hebben we gezien. Voor de rest is er niets veranderd. Nu hoor ik dat de corporaties zo rijk zijn. Wordt het niet eens tijd dat de verhuurdersheffing niet door een afspraak kan worden doorbelast aan de huurder, maar wordt betaald uit de vermogens van de corporaties?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik hou net een heel betoog waarin ik uitleg dat de corporaties zelfs rijker worden als zij de huren op inflatie plus nul zetten. De winst van de corporaties wordt op dit moment veroorzaakt door efficiënter werken. Eindelijk zien wij dat gewoon gebeuren. Daar hebben de huurders alleen maar baat bij.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik zeg net dat de realiteit is dat de corporaties nul euro betalen aan die verhuurdersheffing. Die wordt helemaal aan de huurder doorbelast omdat de VVD samen met de PvdA heeft afgesproken dat 100% van deze belasting, van deze 1,7 miljard, mag worden doorberekend aan de huurder via huurverhogingen. Nu komt de heer Van der Linde met het verhaal dat de corporaties zo zijn rijk. Ja, logisch! Als hij afspreekt «verhoog de huren maar», dan worden de corporaties natuurlijk rijker en de huurders armer en daar is heel Nederland de dupe van.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dat klopt dus niet met de cijfers over de nettohuurquote, maar iedereen heeft het recht op zijn eigen werkelijkheid.

De **voorzitter**:
Er is nog een vraag van de heer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik hoor de heer Van der Linde zeggen dat wij kunnen afspreken dat de huren inflatievolgend kunnen worden. Daar ben ik natuurlijk blij mee, maar hij zegt ook iets over Patrizia en iets over de corporaties. Ik probeer

een link te leggen met mijn pleidooi dat er echt gebouwd moet worden. Patrizia steekt die winsten niet in nieuwbouw, maar in het aankopen van bestaande woningen. Daar schieten wij echt heel weinig mee op. Daardoor wordt het woningtekort niet echt opgelost. Gemiddeld genomen zijn de corporaties rijk, maar juist corporaties in de gebieden waar gebouwd moet worden, hebben wel problemen. Dat vraagt echt om oplossingen, maar daar hoor ik de VVD niet over.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dan kijken wij toch heel anders naar die commerciële investeerders. Als een corporatie één duur huis verkoopt en daarvoor een goedkoop huis in de plaats zet, dan heb je toch twee huizen? De woningvoorraad neemt op dat moment toch gewoon toe?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dat is zo als de corporatie dat ook zou doen, maar de directeur van Aedes vertelde dat wel 13.000 woningen worden gebouwd maar dat de productie niet toeneemt. Wij hebben de Minister horen vertellen dat hij 13.000 sociale huurwoningen per jaar wel voldoende vindt. Het sentiment om aan de slag te gaan en te gaan bouwen, is er dus helemaal niet, terwijl mensen jarenlang op een wachtlijst staan.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Daar zijn we het dan over eens, want ik vind dat er aan de onderkant gebouwd moet worden. Ik heb het dan over de echt betaalbare voorraad, over de kerntaak van de corporaties. Ik denk dat dit het punt is waarover alle partijen hier het eens zijn.
Ik vervolg mijn betoog. Ik heb een vraagje over de governance bij de corporatie, over de geschiktheidstoets. Wij lezen dat in 2 van de 96 gevallen besloten is tot afscheid van de betrokken bestuurder. Dat is niet overmatig veel, maar hoe moet ik daaruit afleiden of de geschiktheidstoets een geweldig succes is? Komen mensen überhaupt niet meer naar voren, of is het gewoon een veel te lichte toets? Er valt immers maar 2% af.
Ons beleid staat of valt bij de ontwikkeling van vrije huur. Daar ligt de komende jaren de grote vraag, ook gelet op de doorstroming die wij zelf beogen. Het gaat dan natuurlijk om het segment tussen de € 700 en € 1.100. Uit de cijfers blijkt dat het segment vrije huur in zes jaar tijd eigenlijk is verdubbeld, van 8% naar 16%. Dat is een enorme opsteker, maar laten wij eerlijk zijn: dat is de resultante van liberalisatie, van sloop en van nieuwbouw. Dat kun je niet meer van elkaar onderscheiden. Ik kan mij opwinden over gemeenten die eigenlijk geen ene moer doen voor dit segment. Wij moeten nu echt ruimte maken voor de commerciële investeerders. Je hoort die mensen vertellen dat er honderden miljoenen voor woningbouw beschikbaar zijn. Wij hebben een beleid gemaakt waarin wij met een woonvisie aan de slag gaan. In die woonvisie kun je ruimte maken voor betaalbare vrije huur. De Minister heeft net een stuk naar de Kamer gestuurd over de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel (WWS), waardoor wij in dit segment meer kunnen, vooral in Amsterdam en Utrecht. Ondertussen kom ik echter nog steeds gemeenten tegen die niet hebben afgeschreven op de grond. Ik hoorde dit weekend dat de gemeenteraad van Dordrecht ooit een maximumgrondprijs voor corporaties heeft bedongen. Dat komt er natuurlijk op neer dat dit vrolijk wordt uitgesmeerd over de grondprijs voor andere partijen. Zo gaat het niet werken. Ik vraag de Minister hoe het nou zit met gronduitgiften en staatssteun. Mag je überhaupt aan een corporatie grond goedkoper aanbieden? Heeft dat een relatie met DAEB en niet-DAEB (diensten van algemeen economisch belang)? Daar kan ik mij nog wel iets bij voorstellen. Hoe zien wij daar met zijn allen op toe?

Dan natuurlijk het VVD-punt: de beste garantie voor je oude dag blijft een koopwoning. Je betaalt dan weliswaar iets meer, zoals uit de koopquoten blijkt, maar met 65 ben je van je schuld af en dan heb je een redelijk onbezorgde oude dag.
Het staat niet op de agenda, maar ik ga toch even in op het CPB-rapport van afgelopen maandag. Ik voel dit toch een beetje als een aanval op de zekerheid die wij met zijn allen echt beoogd hebben. De VVD hecht aan die zekerheid. De complimenten van de Rli, het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) – om maar een alfabetsoep te noemen – neem ik graag in ontvangst, maar het is nu wel belangrijk dat wij rust creëren.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Wij hadden twee interrupties afgesproken, maar de heer Madlener staat te popelen. Ik zeg dus oké tegen een extra interruptie, maar dan wel in één trap alstublieft, mijnheer Madlener.

De heer **Madlener** (PVV):
De stoom komt werkelijk uit mijn oren als ik de VVD hoor zeggen dat een huis kopen het beste is wat je voor je oude dag kunt doen. Alle mensen die dat huis in de afgelopen tien jaar, althans voor de crisis, hebben gekocht, zijn door VVD-beleid gigantische vermogens kwijtgeraakt. Hun huizen staan onder water. Een kwart van de koopwoningen staat onder water. Mensen komen in grote problemen. Mensen die door werkloosheid of door echtscheiding worden gedwongen om hun huis te verkopen, komen in gigantische financiële problemen. En dan begint de heer Van der Linden met «het is de beste voorziening voor de oude dag». De VVD heeft haar verkiezingsbelofte gebroken, zij is gaan morrelen aan de hypotheekrenteaftrek, zij heeft juist in de koopsector heel erg ingegrepen waardoor vraaguitval is ontstaan en de VVD heeft ervoor gezorgd dat al die koopwoningen tienduizenden euro's minder waard zijn geworden. Daardoor heeft zij de oude dag van heel veel Nederlanders juist in de waagschaal gelegd.

De heer **Van der Linde** (VVD):
De woningmarkt doet het geweldig. De prijzen schieten weer omhoog. De PvdA en de VVD, partijen van deze coalitie, hebben samen gezorgd voor een stabiel kader. Iedereen weet weer waar hij aan toe is. De hypotheekrenteaftrek is voor 30 jaar veiliggesteld. Onderwaterhypotheken hebben wij grotendeels kunnen repareren. Het gaat hartstikke goed. Waar wil de heer Madlener, die zelf makelaar is, naartoe?

De **voorzitter**:
We gaan niet uitlokken. Ik zei tegen de heer Madlener: we doen nog één trap. Iedereen heeft die straks nog even tegoed. Was u aan het einde van uw termijn, mijnheer Van der Linde?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Bijna.

De **voorzitter**:
Dan verzoek ik u om betoog te vervolgen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Oké. Ik ben blij dat de Minister de NHG-grens in ieder geval heeft vastgeprikt. Ik zie erg uit naar de maatregelen die wij gaan nemen voor de vve's. Die vve's zullen de komende jaren echt belangrijker worden, zeker als wij meer gaan liberaliseren. We zien echt de noodzaak van wetgeving op dit terrein.

Tot slot ga ik in op de open data. Daar waren wij natuurlijk wel blij mee. Voor een econoom is het altijd smullen als hij cijfers mag zien. Ik heb ook echt even de site van CorpoData bezocht en ik heb ook echt even zo'n spreadsheet gedownload. Die is voor mij als eenvoudig Kamerlid volledig onbegrijpelijk, maar wij zijn nu wel eindelijk op het punt aangekomen waarop analisten en consultants gewoon kunnen dataminen in alle gegevens van de corporaties. Dat betekent dat veel meer kritische ogen meekijken. Ik hoop dat het laatste stukje van de prospectieve informatie, dPi, nog aan de gegevensset wordt toegevoegd. Ik vraag de Minister of dat dit jaar nog gaat lukken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Ik moet nog even bijkomen van woorden zoals «dataminen» en «dPi». Dat laatste was toch wel een mooi staaltje van de alfabetsoep, maar dat terzijde.

De heer **Van der Linde** (VVD):
De prospectieve informatie.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ja, mooi.
Voorzitter. Allereerst wil ik de Minister bedanken voor de Staat van de Volkshuisvesting. Mijn collega's zeiden het al: het is een zeer leesbaar rapport. Ik dank ook de parlementaire enquêtecommissie, die opriep om hiertoe over te gaan.
Voordat ik inga op de inhoud, wil ik nog ingaan op een paar verbeterpuntjes en informatie noemen die wij in een volgende versie in ieder geval terug willen zien. Dat betreft in ieder geval informatie over verduurzaming. De heer Ronnes had het er al over. Dat is een belangrijke opgave voor dit kabinet en voor alle volgende kabinetten. Het is ook belangrijk om wat meer informatie te krijgen over en inzicht te krijgen in de slaagkansen en de wachttijden per groep. Verder vraag ik om een overzicht van de lopende prestatieafspraken in de verschillende regio's.
Een punt dat ik opmerkelijk vind, is het verschil met de CBS-cijfers. Het CBS neemt ook de huren mee van de huishoudens die onder 90% van het sociaal minimum zitten, maar dat gebeurt in de Staat van de Volkshuisvesting niet. Dat maakt het vergelijken van deze cijfers niet handiger. Het is dus nog wel een beetje zoeken voor ons. Ik hoop dat de Minister met het CBS in overleg wil treden over een eenduidige definitie, opdat beide een gelijkluidende definitie hanteren. Wat ons betreft, betrekt de Minister er ook het punt van het CBS bij. De mensen die onder 90% van het sociaal minimum zitten, moeten immers ook gewoon hun huur betalen. Dat zijn even de verbeterpunten voor het onderzoek.
De zaken die ik graag wil aanstippen, heb ik in een aantal blokjes verdeeld. Het eerste blokje is de betaalbaarheid. Daarna wil ik het over de beschikbaarheid hebben en tot slot spreek ik over de energiezuinigheid. Ik kom eerst te spreken over de betaalbaarheid. Het is goed om te zien dat het scheefwonen, de mismatch tussen de hoogte van het inkomen en de hoogte van de huur die iemand betaalt, is afgenomen. Ik sluit me aan bij de heer De Vries dat het dure scheefwonen wel is toegenomen. Dat kunnen we allemaal lezen. We kunnen daar wel allerlei redenen voor aanvoeren en we kunnen er wel allerlei exegeses op loslaten, maar het punt is wel dat we inderdaad hebben afgesproken dat de huren zullen dalen op het moment dat de inkomens ook omlaag gaan. Ik heb die effectuering ook gemist. Hoe staat het daar nu mee? Het is immers iets wat wij in het woonakkoord overeengekomen zijn. Dat kan soelaas bieden voor groepen die echt langdurig in een lage inkomensgroep terechtkomen.
Ik wil op het punt van de betaalbaarheid ook nog even de koopmarkt aanstippen. We horen vandaag het bericht dat er zelfs hypotheekrentes

onder de 1% zijn gekomen. Dat klinkt enorm mooi, maar er is natuurlijk altijd nog een groep met een huis dat onder water staat. We zien in de rapportage dat dit best wel een grote groep is en dat het vooral gezinnen met kinderen betreft. Dat zijn mensen die juist in een fase van hun leven zitten waarin ze misschien wel willen verhuizen, vanwege een nieuwe baan of iets dergelijks. En dan loopt dat vast. Er zijn allerlei maatregelen genomen om ook het onder water staan, de restschulden, aan te pakken, maar ik wil vragen of deze Minister zich nog meer wil inzetten om ook op het punt van rentemiddeling mogelijkheden te creëren. De Minister van Financiën is daar ook mee bezig. Het verschil tussen de betaalde en de aangeboden rente is nu zo groot geworden, dat ik wel zou willen bekijken of de Minister nog meer hobbels kan wegnemen door bepaalde voorwaarden die gesteld worden aan die rentemiddeling, te versoepelen om daar ook nog een brug te slaan. Kan de Minister dat toezeggen?
Een volgend punt is de beschikbaarheid. Als je een woningmarkt goed wilt laten functioneren, dan moet je ervoor zorgen dat alle schakels draaien. De laagste inkomens hebben de sociale huur, de middeninkomens hebben de middeldure huur of ook nog een klein stukje sociale huur – dat is een beetje afhankelijk van de inkomensgrens – en je kunt dan eventueel ook nog doorstromen naar koopwoningen. We zien dat er sprake is van een probleem bij de middeldure huur, bij de groep met een huur van € 700 tot € 1.100. Dan stroopt het aan twee kanten eigenlijk op. Je ziet in de huurmarkt dat de groep die eigenlijk wel zou willen verhuizen naar een duurdere woning, daar bijna geen mogelijkheden voor heeft. Ook al stijgen de huren steeds meer om het scheefwonen tegen te gaan, die groep blijft dan noodgedwongen in een sociale huurwoningen zitten omdat die niet weg kan komen. Wij hebben hier al vaker over gesproken. Als deze Minister een succes van zijn beleid wil maken, moet hij het laatste jaar gebruiken om dit punt echt op te lossen. Ik snap ook gewoon niet zo goed waarom de investeringen nog te weinig van de grond te komen. Misschien weet de Minister daar meer van. Ik hoor nu ook geluiden dat gemeenten de gronduitgifte tegenhouden of daar te weinig aan doen. Wat heeft de Minister daartegen gedaan? Als dat het probleem is, dan moet dat op te lossen zijn. Ik denk dat het nu wel zaak wordt dat we heel snel gaan bouwen voor die middeldure huur. Kan de Minister aangeven welke mogelijkheden hij nog meer ziet?
Een tweede punt voor de beschikbaarheid is dat er natuurlijk steeds meer specifieke groepen komen, bijvoorbeeld de groepen die langdurig thuis willen blijven wonen en de groepen die zorg nodig hebben. Hebben we daar voldoende woningen voor of zijn er nog woningen nodig? Ik denk dat er op dat vlak wel stappen worden gezet, maar strookt het aanbod voor die groepen met de vraag die steeds groter zal worden, omdat we het beleidsuitgangspunt hebben om die mensen langer thuis te laten wonen? Kan de Minister daar inzicht in geven? Ik noem voorts het punt van de doorstroming uit de maatschappelijke opvang. Wij horen uit de maatschappelijke opvang geluiden dat er specifiek voor die groepen te weinig mogelijkheden zijn om uit de maatschappelijke opvang naar een normale woning te gaan. Dat levert hoge zorgkosten op, want die moeten dan worden betaald uit de zorgbudgetten, terwijl die mensen best zouden kunnen doorstromen naar een goede, kleine, goedkope woning. Kan dat meer worden gestimuleerd, niet alleen door de gemeenten maar ook door de Minister?
Dan kom ik op het punt van de statushouders. Hoe staat het nu eigenlijk met al die kantoren die verbouwd zouden moeten worden voor statushouders? Zijn we op streek? Hebben we er op dit moment voldoende? Gaat het hard genoeg of is er nog meer nodig?
Een punt van de beschikbaarheid betreft ook de verschillen in de regionale aanpak. Het verschilt inderdaad nogal of je in Zuid-Limburg een huis wilt huren of kopen of in Amsterdam, terwijl ons hele beleid op alle terreinen heel generiek is. Ik noem bijvoorbeeld het beleid rondom het

passend toewijzen, de huurtoeslag, de inkomensgrens en dergelijke. Het is niet voor nu misschien, maar moeten wij in de toekomst niet meer rekening gaan houden met regiospecifiek beleid, omdat alle regels die we nu hebben gemaakt voor de een gaan knellen en voor de ander veel te ruim en niet toepasbaar zijn? Kan de Minister daar een doorkijkje van geven?

De **voorzitter**:
U hebt nog ongeveer een minuut

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dat is goed, voorzitter, want ik ben bijna aan het eind. Ik wil nog iets zeggen over het energiezuinig wonen. Wij krijgen signalen dat dat lastiger is, omdat bij passend toewijzen vooral ook gekeken wordt naar de kale huur, en niet naar de totale woonlasten. Als je dat op die manier doet, dan haal je de prikkel om woningen energiezuiniger te maken, eruit. Bij het passend toewijzen kun je daarmee immers juist in de knel komen. Het is duidelijk een soort antiprikkel. Is het een idee om bij het passend toewijzen meer te gaan kijken naar de totale woonlasten, en niet zozeer naar de kale huur? Wat zijn de voor- en nadelen daarvan?
Mijn laatste punt gaat over de woningmarktregio's. Ik heb daar schriftelijke vragen over gesteld. Wij hebben bij de wetsbehandeling aangegeven dat het goed is als die woningmarktregio's wel wat meer in de eigen regio actief zullen zijn. Dat was ook naar aanleiding van een advies van de enquêtecommissie. Mij bereiken nu geluiden dat er toch een aantal regio's is waarin de corporaties niet willen gaan splitsen. Wij hebben er destijds ook niet voor gekozen om dat wettelijk te regelen, maar we hebben gezegd dat het wel goed zou zijn als dat gaat gebeuren. Nu gaat dat toch op een aantal plaatsen knellen. Welke rol heeft de Minister daarin? Hij hoeft niet het paardenmiddel in te zetten door hen te dwingen om te gaan splitsen, maar hij moet er wel voor zorgen dat kleine woningmarktregio's echt gerealiseerd kunnen worden.

De heer **Koolmees** (D66):
Voorzitter. Veel dank aan de Minister voor de vele interessante en leesbare rapporten. Ik heb die dit weekend en gisteravond met veel belangstelling gelezen. Al die cijfers die bij elkaar komen, geven toch een mooi beeld. Het is inderdaad goed dat we nu naar aanleiding van de parlementaire enquête een keer per jaar zo'n overzichtsdebat met de cijfers houden.
Als men tien jaar geleden dacht aan de Nederlandse woningmarkt, maakte men zich vooral zorgen. Mensen konden geen huis kopen, starters kwamen er niet tussen, er waren heel lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en er waren allerlei problemen bij de woningcorporaties. Gelukkig zien we nu heel veel verbeteringen ontstaan. De woningmarkt is een stuk gezonder. Vooral de koopmarkt trekt inderdaad hard aan, maar ook de woningcorporaties houden zich niet meer Maserati's en derivaten bezig, maar meer met hun kerntaken. Dat is het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Dat zijn allemaal ontwikkelingen die ik positief vind en waarvoor ik de Minister een compliment wil geven. Hij heeft het afgelopen jaar veel goede dingen gedaan, ook met steun van D66. Ik wil dat toch een keer gezegd hebben.
Ook opvallend is de hoge tevredenheid. 85% van de mensen geeft aan, tevreden te zijn met de woning. Zoals de heer Van der Linde ook al heeft opgemerkt, is de financiële positie van de corporaties goed. Er is heel veel investeringscapaciteit. Ik vind het opvallend dat onze toezichthouder WSW onlangs heeft gezegd: corporaties zouden veel meer moeten gaan investeren, omdat hun financiële positie zo goed is dat daar ook ruimte voor is. Sterker nog, we roepen ze ertoe op, omdat het ook voor de toekomst van belang is dat ze blijven investeren.

Al met al zijn er veel positieve ontwikkelingen. Toch is er ook een aantal ontwikkelingen waar de fractie van D66 bezorgd over is. Ik begin met de sociale huur. Daar zie je toch nog steeds grote problemen. Veel bewoners horen gezien hun inkomen niet thuis in een sociale huurwoning en tegelijkertijd kunnen de mensen die er echt recht op hebben, er niet tussen komen vanwege wachtlijsten of het gebrek aan woonruimte. De jongeren onder hen blijven steeds vaker thuis wonen. Anderen kiezen bij gebrek aan beter voor veel en veel te dure huurwoningen in het vrije segment. Niet alleen het goedkope scheefwonen, waar we de afgelopen jaren heel veel aandacht voor hebben gehad, maar ook het dure scheefwonen is D66 een doorn in het oog. Door de een komt de doorstroming op de huurmarkt niet op gang en de ander is daarvan het slachtoffer. Gelukkig hebben we in de afgelopen week een mooi rapport van het Centraal Planbureau gekregen over kansrijk woningmarktbeleid waar heel veel bouwstenen in staan om de dingen aan te pakken, maar toch wil ik ook vandaag horen hoe de Minister tegen deze problemen aankijkt. Hoe wil hij die oplossen? Gaat hij het komende jaar hier nog mee aan de slag? Ik hoor daarop graag een reactie.
Uit een onderzoek van het PBL blijkt ook dat 18% van de huurders minder inkomsten heeft dan nodig is om de nettowoonlasten plus een minimumlevensonderhoud te kunnen betalen. De Minister deed dit in zijn reactie af als een probleem dat misschien enkel op papier bestaat, omdat het om specifieke groepen gaat, zoals ondernemers en studenten, bij wie het ook nog een tijdelijk probleem is. Het CPB gaf echter aan dat het grotendeels om een structureel probleem gaat. Ik geef onmiddellijk toe – ik zal de eerste zijn die dat erkent – dat dit niet te maken heeft met het woningmarktbeleid, maar gewoon met de crisis en de ontwikkeling van de inkomsten, maar het heeft wel grote repercussies voor de betaalbaarheid van huurwoningen. Zou de Minister hierop in kunnen gaan? Hoe ziet hij de toekomst, gegeven het feit dat een groot deel van deze groep mensen bestaat uit gepensioneerden van wie de inkomensontwikkeling ons toch allemaal zorgen baart?
Een ander punt is het middensegment. Alle collega's hebben hier al aandacht voor gevraagd. Ik heb een aantal weken geleden in het vragenuurtje naar aanleiding van een stuk in Het Financieele Dagblad hier aandacht voor gevraagd. Afgelopen vrijdag bleek uit onderzoek van de Stec Groep dat 60% van de gemeenten geen beleid heeft om het segment van middeldure huurwoningen te laten ontstaan. Dat onderzoek wees op de gronduitgifte. Dat is ook wat de fractie van D66 betreft een groot probleem. Je zult immers, als je de doorstroming op de huurmarkt op gang wilt brengen, voldoende aandacht moeten hebben voor middeldure huur. Als je het hele beleid wilt laten werken, dan is dat echt een groot probleem, ook voor de doorstroming. We hebben het er vaker over gehad, maar ik zie nog geen oplossing. Ik vraag de Minister of hij hierover zijn licht wil laten schijnen. Moet er toch een verplichting komen, ondanks de Woningwet waarin wij heel veel lokale verantwoordelijkheid hebben neergelegd? Maar als 60% van de gemeenten hier geen beleid op heeft en er in dit geval sprake is van een vlek in het woonbeleid, dan zullen we hier iets mee moeten doen om ervoor te zorgen dat die middelhuur ontstaat. Kan de Minister dit onderwerp bijvoorbeeld betrekken bij het onderzoek naar de woonvisies dat nu wordt uitgezet, zodat dat gelijk wordt meegenomen, ook richting de gemeenten? Ik hoor hierop graag een reactie.
Ik kom op een ander punt. Ook bij de koopwoningen zijn grote verbeteringen mogelijk. Zo hebben de woningen in appartementencomplexen veelal een uiterst slecht energielabel. Dat zou kunnen verbeteren door meer investeringsruimte en door betere governance. Wij hebben vorige week een brief ontvangen over 100% extra voor energiebesparing. Daar zullen we het volgende week over hebben. Dat is een positieve ontwikkeling. Maar we zitten allemaal wel te wachten op die Wet verbetering vve's, waarin we juist dit soort ontwikkelingen als het energiezuiniger

maken van woningen kunnen stimuleren. Wanneer komt die wet nu eindelijk? Ik meen dat die op 1 januari 2017 moet ingaan.
De heer Ronnes heeft al gesproken over de governance bij de vve's. Dat is een aandachtspunt. Een grootbezitter van een vve kan zijn wil opleggen aan de gehele vve. De heer De Vries heeft in dit verband voorbeelden uit Duitsland en België aangehaald. Ook daarop hoor ik graag een reactie. Hoe zorgen we ervoor dat een grootbezitter niet de hele vve kan domineren en daardoor, zoals we ook bij Park Boswijk hebben gezien, problemen kan veroorzaken?
Dat brengt mij op het punt van transformatie. Keer op keer is transformatie genoemd als een oplossing voor het tekort aan huisvesting, voor zowel de tijdelijke als de langdurige huur. Uit de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat deze transformatie zeer slecht op gang komt. Ook dat baart mij zorgen. De Minister stelt dat door de heffingsvermindering en extra subsidie de transformatie een grote vlucht zou kunnen nemen. Ik vind dat nog weinig concreet. Wat verwacht de Minister concreet? Wat ziet hij gebeuren? Aan welke knoppen kan hij nog draaien om dit een zet te geven, omdat wij het allemaal een belangrijk punt vinden?
Ik heb ten slotte twee punten waarop ik me wil aansluiten bij eerdere sprekers. De heer Krol heeft een terechte vraag gesteld over de zorgwoningen en heeft daarover ook gesproken in een interruptiebatje met de heer De Vries. Ik ben zeer benieuwd naar het antwoord op die vraag. Ik zie die ontwikkeling ook en krijg ook de signalen daarover. Ik hoor dus graag een reactie van de Minister daarop.
Mevrouw Schouten heeft een opmerking gemaakt over de regiovorming. Daar bereiken mij ook signalen over. Er is inderdaad lokaal behoefte aan kleine woningmarktregio's, maar men loopt dan aan tegen het werkingsgebied van grotere woningcorporaties. Die willen niet splitsen. Dan zijn lokale vertegenwoordigers bijna gedwongen om in een heel grote regio te gaan samenwerken. De vraag is of dat wel de bedoeling is. Het zijn signalen, maar ik weet niet of dit op grote schaal gebeurt. Ik heb twee signalen ontvangen en ben benieuwd naar de reactie van de Minister. Herkent hij dat beeld en, zo ja, is hij van plan om daar iets mee te doen?
Ik sluit af. De woningmarkt is nog lang niet af. De grote problemen van tien jaar geleden zijn gelukkig over, maar we hebben er wel nieuwe problemen bij gekregen. Sommige kunnen we oplossen met extra wetgeving, andere zijn fundamenteler, zoals het gebrek aan het middensegment, de huurtoeslag die stimuleert tot overconsumptie en het groeiende betalingsrisico. Deze problemen kan deze Minister niet allemaal meer in deze kabinetsperiode oplossen, maar dat betekent niet dat er ook in het aankomende jaar geen goede bouwstenen kunnen worden gelegd voor de toekomst om de problemen voortvarend aan te pakken. Ik roep de Minister daartoe op.

De heer **Madlener** (PVV):
Voorzitter. Ik ben toch een stuk minder positief dan mijn buurman van D66, die het had over tien jaar geleden en nu. In het algemeen ben ik een heel positief mens, maar als ik als ex-makelaar naar de woningmarkt kijk, zowel de huurmarkt als de koopmarkt, dan ben ik helemaal niet tevreden met wat ik zie. Ik herinner de mensen aan de maatregelen die het kabinet heeft genomen om de woningmarkt in Nederland aan te pakken, maar het resultaat is niet zo best.
Ik noem allereerst de belastingverhoging voor corporaties. Daarbij is afgesproken dat die geheel wordt doorbelast aan de huurder. Dat heeft ervoor gezorgd dat huurders gigantische huurverhogingen hebben gekregen, wat hun koopkracht enorm heeft aangetast. Dat is slecht voor de hele Nederlandse economie. We zien dat ook in de cijfers van Nederland: Nederland heeft het slecht gedaan als het gaat om het oplossen van de crisis.

Op de koopmarkt heeft het kabinet de aftrek van de hypotheekrente beperkt. Het heeft daarmee voor het eerst onzekerheid gecreëerd over de hypotheekrenteaftrek. Die stond altijd als een huis bij de VVD, maar dat is gesneuveld.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Als de heer Madlener een miljard had, zou hij dat dan liever dood laten staan op de balans van een woningcorporatie of zou hij dat liever aan zorg uitgeven?

De heer **Madlener** (PVV):
Ik begrijp de reden van de vraag niet helemaal, maar mijn antwoord is dat ik dat dan liever aan de zorg zou besteden.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dat is dus wel de kern van de verhuurderheffing. Wij kunnen het geld in Nederland maar één keer uitgeven. Als je het niet aan het ene uitgeeft, dan geef je het aan het andere uit. Die verhuurderheffing komt goed terecht: bij de zorg, bij Defensie, bij veiligheid, bij onderwijs en noem maar op, dus bij alle dingen die we allemaal belangrijk vinden. Als je vindt dat de verhuurderheffing er niet moet zijn, dan moet je wel aangeven waar je het geld daarvoor vandaan wilt halen.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik ben er op zich niet zo op tegen dat je de woningcorporaties weer wat meer belasting laat betalen, gezien de enorme vermogens waar ze op zitten, maar dat moet niet worden doorbelast aan de huurder. U hebt niet de woningcorporaties opgezadeld met een belasting, maar de huurders. Uw kabinet heeft ook de afspraak gemaakt dat de huren extra mogen worden verhoogd, en vervolgens zijn de huren met 1,7 miljard omhooggegaan. Alle huurders betalen dus die belasting en de woningcorporaties betalen daar nauwelijks aan mee. En wat betreft de uitgaven wijs ik u op het volgende. U gaf het voorbeeld van de zorg, maar ik zie dat de uitgaven aan asielopvang geëxplodeerd zijn door het beleid van uw kabinet. Dat voorbeeld kun je net zo goed geven.

De **voorzitter**:
Dank u wel, u vervolgt uw betoog.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik was bezig met het lijstje van dingen die dit kabinet heeft gedaan voor de woningmarkt, dus voor alle Nederlanders die een eigen huis bezitten. Het huurwaardeforfait is verhoogd. De loan to value is verlaagd, waardoor mensen minder kunnen lenen. Daardoor is vraaguitval ontstaan. Hypotheken moeten nu geheel worden afgelost. Het is dus veel strenger geworden. Ook dat heeft vraaguitval veroorzaakt. Mensen kunnen ook minder lenen, waardoor ook weer vraaguitval is veroorzaakt. Dat allemaal heeft geleid tot prijsdalingen, op een gegeven moment tot wel 22% van de waardes van alle huizen in Nederland. En dan komt de VVD met «koop een huis, want dat is goed voor je oude dag». De meeste huizenbezitters zijn zo in de problemen geraakt dat ze al blij zijn dat ze niet failliet zijn gegaan. Deze maatregelen werden ook nog eens genomen op het moment dat de financiële crisis al uitgebroken was. Dus toen er een financiële crisis was, heeft Nederland als een van de weinige landen dit soort maatregelen genomen. Daardoor zijn huurders armer geworden en zijn eigenaren, bezitters van woningen tienduizenden euro's aan waarde kwijtgeraakt. Iedereen is geraakt, en daardoor zijn mensen onzeker geworden en is de crisis verergerd.
Dat zie je ook in de cijfers terug. Nederland komt later uit de crisis dan andere landen en, zo kan ik vertellen op grond van wat ik heb gehoord

van mensen die ik ken uit ons omringende landen, het is hier heel anders en slechter dan in België en Duitsland op dit punt. Dat komt precies door het kabinetsbeleid. 900.000 huizen staan nog steeds onder water en huurders zijn opgezadeld met gigantische huurverhogingen, en die werken natuurlijk nog gewoon door. Je kunt wel zeggen dat je de huren nu niet meer wilt verhogen, maar dat heeft de VVD van de heer Van der Linde allang gedaan en ze poetst die niet weg. De VVD heeft de huren verhoogd, maar nu, voor de verkiezingen, wil ze goede sier maken met «doe iets aan de huurverhogingen» en «laten we de huurverhogingen beperken». Dat is wel erg makkelijk!

De **voorzitter**:
De heer Van der Linde heeft opnieuw een interruptie. Dit is uw tweede interruptie.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Die interrupties moeten toch een keer op. Dan doe ik het maar liever nu. Ik probeer even af te pellen welke van al die maatregelen die de heer Madlener nu noemt, onder Rutte I en welke onder Rutte II zijn genomen. Ik zeg hierbij: onder Rutte I was de PVV medeverantwoordelijk.

De heer **Madlener** (PVV):
Eigenlijk alle maatregelen die ik noemde, zijn onder Rutte II genomen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Hebben wij het beleid van gerichte huurverhoging niet onder Rutte I ingezet?

De heer **Madlener** (PVV):
Nee. Wij hebben juist gezorgd voor een beperking van de huurverhoging. Wij hebben zelfs gezegd – dat hebben we zelfs in het regeerakkoord afgesproken – dat de huurverhogingen beperkt moeten worden tot 0%. Ga dat nog maar eens nalezen. Ook daarna, tijdens Rutte II, heb ik vaak moties ingediend om de huurverhoging op 0% te stellen. Waarom? Omdat mensen koopkracht nodig hebben om de economie aan de gang te houden. Als u de belastingen verhoogt, dan lijdt heel Nederland daaronder. Daarom heeft Nederland zo erg onder de crisis geleden. Dat is dankzij het kabinetsbeleid. Het is dankzij het ECB-beleid dat het nu nog een beetje gered wordt, zeker niet dankzij VVD-beleid.

De **voorzitter**:
Ik moet als voorzitter waken voor een oneindig welles-nietesspelletje. De heer Van der Linde mag een laatste opmerking maken over die getallen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Laten we het neerleggen op het stapeltje vragen voor de Minister. Laat hij dan aangeven wat onder Rutte I en wat onder Rutte II is gedaan.

De **voorzitter**:
Dat laten we dan straks aan de Minister.
Mijnheer Madlener, u vervolgt uw betoog.

De heer **Madlener** (PVV):
Dit kabinet heeft inderdaad het overheidstekort verminderd. Als je echter de prijs ziet die wij als maatschappij, als alle Nederlanders bij elkaar daarvoor hebben betaald, dan zie je dat de overheidsfinanciën ietsje beter af zijn maar dat Nederland als geheel veel slechter af is. Het kabinet maakt nu goede sier met «kijk eens, ons begrotingstekort is een klein beetje gedaald», maar in de rest van Europa houdt niemand zich aan de afspraken. Alleen Nederland heeft, als braafste jongetje van de klas, ten

koste van de burgers iets gedaan om het overheidstekort te beperken. Heel Zuid-Europa lacht zich helemaal krom en de Nederlanders betalen de prijs.
We komen nu automatisch op de asielzoekers. Ook dit is overheidsbeleid: de grenzen wagenwijd open, wetende ...

De **voorzitter**:
Voordat u daarmee doorgaat, wijs ik u op een interruptie van de heer De Vries. Dat is een halve, want het is zijn derde. Eén trap dus, alstublieft, mijnheer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
We praten vandaag over stapels rapporten van allemaal geleerde mensen. Ik heb in geen enkel rapport de analyses van de heer Madlener aangetroffen. Kan hij uitleggen hoe het komt dat al die mensen die serieus kijken naar de problematiek op de woningmarkt, allemaal niet op de gedachte komen om uw analyse te volgen?

De heer **Madlener** (PVV):
De rapporten gaan allemaal over deelonderwerpen, maar bijvoorbeeld het probleem van de onder water staande woningen is een zeer groot probleem. Dan kunt u wel zeggen dat dat niet in een rapport staat, maar dat is wel het probleem van mensen vandaag de dag. Uw huurverhogingen worden iedere maand door de huurders betaald en al dat geld wordt keurig door het Ministerie van Financiën geïnd via de verhuurderheffing. Dat gebeurt nog iedere dag. Het feit dat dit kabinet, dat Nederland als braafste jongetje van de Europese klas al die lasten heeft verhoogd in een tijd van financiële crisis, heeft de Nederlandse economie schade toegebracht. Ik wijs op landen om ons heen waar dat niet is gebeurd. Dat zie je ook in de cijfers terug. U wijst nu op de rapporten, maar we zijn nu bezig met de verkiezingsprogramma's. Het is ook een tijd van afrekenen. Dit kabinet zit er nog maar heel kort, maar ik zie nog niets van herstel. Ik zie dat de rente dankzij de ECB heel laag staat. Overigens betalen we daar een gigantische prijs voor, zo zeg ik refererend aan de pensioenen. Het is dus ook weer niet allemaal even goed. Maar dit heeft wel deels dit kabinet nog een beetje gered. Als de rente namelijk op 4% à 5% zou staan, dan zou de woningmarkt er zo slecht aan toe zijn dat half Nederland failliet zou zijn. Als ik u was, zou ik me dus niet zo op de borst kloppen over dit kabinet.

De **voorzitter**:
Dank u wel. U vervolgt uw betoog.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik ga door met de asielzoekers. Ook dat is weer een dieptepunt. Iedereen – dit kabinet en ook alle mensen hier aan tafel – weet dat Nederland niet voldoende woningen heeft om al die mensen te huisvesten. Ik heb al vaak gezegd: als je de grenzen openzet en je geen huizen hebt, dan ontstaan er problemen. Die problemen bespreken we hier elke dag. Het zijn echte problemen. Mensen komen niet meer aan een woning. Inmiddels gaat een derde van de woningen naar statushouders. Het kabinet zegt de voorrangregeling te zullen opheffen. Ik heb daartoe voorstellen gedaan. Het had dus allang geregeld kunnen zijn. We zitten er nog steeds op te wachten. Daarnaast zeggen gemeenten: als het kabinet dat doet, dan gaan wij gewoon door met voorrang verlenen aan asielzoekers. Zo komen we natuurlijk nooit uit de problemen. Het kabinet moet erkennen dat Nederland niet voldoende huizen heeft voor asielzoekers en moet dus ook geen asielzoekers toelaten. Het kabinet heeft dit echter wel gedaan en moet dan niet net doen alsof dat geen problemen oplevert. Het kost ook

nog eens heel veel geld. Maar goed, dat komt in een andere commissie aan de orde.
Ik kom op de koopsector. Ik heb al gezegd dat 24% van de huizen dankzij dit kabinet nog onder water staat. De hypotheekrente is geen zekerheid meer. Nee, die is totale onzekerheid geworden. Er zijn weer rapporten en adviezen van Europa waarin staat dat Nederland het nog verder moet aanpakken. Ik durf er absoluut mijn hand niet voor in het vuur te steken dat dit bij de komende verkiezingen niet weer een punt wordt en dat dus niet weer de huizenbezitters worden gepakt. Ik vind dus dat het kabinet de bron van alle onzekerheid is en niet, zoals de VVD het net schetste, de oplossing.
Ik ga nog even naar de huursector. Afgezien van de huurverhogingen zien we ook nog een probleem met het middensegment. Dat is door veel partijen al aangegeven. De oplossing is in de verste verte niet zichtbaar. Ik vraag de Minister om hiervan net zo veel werk te maken als van het dwingen van gemeenten om asielzoekers op te vangen. Je kunt veel meer doen, bijvoorbeeld ervoor zorgen dat gemeenten echt werk gaan maken van middeldure huur. Dat gebeurt echter niet. De gemeenten doen dat gewoon niet, omdat het onaantrekkelijk is om dat te doen. Ik vraag de Minister opnieuw wat hij op dit punt gaat doen. De woonvisies van gemeenten zijn één ding, maar ik zie geen tools voor gemeenten om dat echt aan te pakken. Ik vraag de Minister om dit wel aan te pakken. Ik weet niet of de doorstroming in de afgelopen tien jaar nu wel of niet is verbeterd. We kunnen dat niet in een cijfer uitdrukken. Ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat de doorstroming nog slechter is dan tien jaar geleden.

De **voorzitter**:
U hebt nog ongeveer een minuut.

De heer **Madlener** (PVV):
Mijn betoog ging deels ook over het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren. Ik denk dat dit ook wel het moment in dit debat was om dat te doen. De verkiezingsprogramma's worden nu geschreven. Het wordt een tijd van verkiezingen. Ik ben benieuwd wat het kabinet aan het eind van zijn regeerperiode gaat doen. Van al het PvdA- en VVD-beleid vind ik dit onderwerp, wonen, misschien wel het allerslechtste wat dit kabinet heeft gepresteerd.

De heer **Bashir** (SP):
De heer Madlener is benieuwd wat het kabinet het komende jaar gaat doen. Ik ben daar ook benieuwd naar. Ik kan echter helemaal geen touw vastknopen aan het verhaal van de heer Madlener. Als ik zijn woorden leg naast zijn beleid, dan zie ik toch twee verschillende zaken. Hij zegt: ik ben tegen huurverhogingen. Maar het was toch de PVV zelf die voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen – het ging om 4% plus inflatie – stemde? Het was toch de PVV die voor de inkomenstoets stemde die door Europa werd opgelegd? Die is door de PVV-fractie omarmd. Het was toch de PVV die keer op keer moties van de SP verwierp waarin werd opgeroepen om woningen te bouwen dan wel de sloop te stoppen? Kan de heer Madlener verklaren waarom hij niet stemde en handelde overeenkomstig de woorden die hij hier nu heeft gebezigd?

De heer **Madlener** (PVV):
Dit is proberen mensen zand in de ogen te strooien. De PVV heeft de huurverhoging altijd willen beperken. Ik heb talloze voorstellen gedaan en moties ingediend om de huurverhoging te beperken. Dat weet u net zo goed als ik, maar u probeert gewoon een verkeerd beeld op te wekken. Dat is uw manier van politiek bedrijven. Ik heb dat consequent gedaan. We hebben voorstellen gedaan om de instroom van asielzoekers te

beperken omdat we de huizen niet hebben. We hebben voorstellen gedaan om meer huizen met een middeldure huur te laten bouwen. We hebben voorstellen gedaan om de hypotheekrenteaftrek niet af te schaffen of deels af te schaffen. We willen de belastingverhogingen, die ik net allemaal heb genoemd, niet. Als u vraagt wat de PVV wil, dan wil ik het rijtje best nog wel een keer noemen: grenzen dicht voor asielzoekers zodat de verdringing ophoudt, stoppen met de voorrangsregeling voor asielzoekers, de huren verlagen en in ieder geval de huurverhogingen van tafel. We willen verder de hypotheekrenteaftrek in ere herstellen, zodat de koopwoningsector verbetert. Zo kan ik nog wel even doorgaan, maar ik zou zeggen: wacht ons verkiezingsprogramma, dat nu in de maak is, af.

De heer **Bashir** (SP):
Dit heb ik allemaal al gehoord. Dit wil de PVV, althans ze zegt dat ze dit wil. Maar dan kijk ik naar hoe de PVV stemt. De PVV stemde voor de Europese norm van de inkomenstoets: je moet maximaal zoveel verdienen om een sociale huurwoning te kunnen krijgen. Dit werd door Europa opgelegd en vervolgens omarmd door de PVV. De PVV gaf ook de doorslag bij de stemming over de invoering daarvan. De PVV stemde ook voor de huurverhogingen, namelijk 4% plus inflatie. Vervolgens werd dat ingevoerd, waardoor de huren nu gigantisch zijn gestegen. Heel veel mensen kunnen moeilijk rondkomen dankzij de PVV. Nu kunt u wel zeggen dat u dit en dat wilt, maar waarom doet u wat anders?

De heer **Madlener** (PVV):
Dat is gewoon niet waar. We hebben juist de huurverhogingen op nul gezet voor mensen met een inkomen tot € 43.000. Europa, waar u zo'n voorstander van bent, heeft het ons opgelegd, maar wij hebben de schade beperkt en de huurverhogingen op nul gezet. Daar ben ik nog steeds trots op. Wij hebben alles gedaan om de schade te beperken. Helaas heeft dit kabinet dat totaal niet gedaan; het heeft de huren enorm verhoogd. U vraagt wat de PVV in dezen heeft betekend. Hadden we maar PVV-bewind gehad! Dan waren de huurders en de kopers een stuk beter af geweest in Nederland.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik wil hier toch nog even op doorgaan. De heer Madlener spreekt zelf over zand in de ogen strooien. Ik vind dat we dan ook even het complete plaatje erbij moeten pakken. Ik heb het regeerakkoord er even bij gepakt, dat de PVV heeft gedoogd, waarmee de PVV heeft ingestemd of hoe je het ook noemt. Ik noem een aantal punten daaruit. Voor inkomens boven de € 43.000 geldt: inflatie plus 5% huurverhoging. In schaarstegebieden wordt het woningwaarderingsstelsel aangepast, waardoor er extra punten gevraagd kunnen worden. Dat levert om en nabij € 120 extra huurverhoging op. Dit geldt ook voor inkomens onder de € 43.000, dus ook voor de laagste inkomens. Het doel is om de sector kleiner te maken. Stapsgewijs wordt de woningvoorraad teruggebracht naar de doelgroep waarvoor die echt bestemd is. Dat betekent volgens mij niet anders dan: woningen verkopen en het aantal sociale huurwoningen terugbrengen. Kan de heer Madlener bevestigen dat dit allemaal maatregelen zijn die stonden in het regeerakkoord van het kabinet-Rutte/Verhagen, dat werd gedoogd door de PVV?

De heer **Madlener** (PVV):
Hier wordt selectief geshopt. Het is altijd leuk om een beeld neer te zetten dat niet klopt. De sociale huurwoningen zouden worden verkocht aan de zittende huurders. Het is zeer belangrijk om dat erbij te vermelden. Dat wordt hier voor het gemak weggelaten. Of nee, het wordt niet weggelaten voor het gemak, maar het wordt weggelaten om een verkeerd beeld te schetsen. Het ging om verkoop aan zittende huurders. En, zo is mijn

wedervraag, waarop is de huurverhoging voor mensen met een inkomen tot € 43.000 gesteld? Dankzij de PVV is die op 0% boven inflatie gesteld! Dus ga nou niet selectief shoppen en kom niet aan met halve waarheden. U moet het hele verhaal vertellen. We hebben dat kabinet gedoogd, maar zeg niet dat we verantwoordelijk zijn voor alles. We hebben de schade maximaal beperkt. Als ik dan zie wat er daarna is gebeurd aan huurverhogingen, waarmee de ChristenUnie heeft ingestemd, dan denk ik: kijk naar uzelf.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Mijn doel was juist om de andere kant van het plaatje te laten zien. De heer Madlener begon er namelijk zelf over dat het voor inkomens tot € 43.000 «inflatie plus 0%» was. Dan wil ik dat hij ook de andere kant van het verhaal vertelt. Ik wil alleen maar aangeven dat in dit dossier moeilijke keuzes zijn gemaakt. Maar doe niet alsof die keuzes alleen maar door andere partijen zijn gemaakt, want de heer Madlener gedoogde ook een aantal maatregelen die net zo goed pijnlijk, maar misschien wel noodzakelijk waren. Ik hoop dat de heer Madlener die reflectie ook een beetje op zichzelf wil toepassen.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik durf wel te zeggen dat de pijnlijke maatregelen waar wij geen voorstander van waren, door Europa zijn opgelegd. Dat is ook een feit. Ik loop daar ook niet voor weg. Natuurlijk zijn er in het kabinet-Rutte I ook keuzes gemaakt die misschien voor sommige mensen pijnlijk waren. Dat is waar. Maar wat er toen is afgesproken, is honderd keer zo goed voor Nederland als wat er daarna gebeurd is met de Kunduzcoalitie, waarvan de ChristenUnie deel van uitmaakte.

De heer **Koolmees** (D66):
«Zand in de ogen, deel 3» zeg ik dan maar. In 2010 zat ook ik in de campagne, voor de eerste keer, als kandidaat-Kamerlid. Ik hoorde de PVV toen allerlei stoere uitspraken doen over de huren, over de AOW-leeftijd en, inderdaad, over het sluiten van de grenzen. Wat betreft de huren heeft mevrouw Schouten net uit de doeken gedaan wat werd afgesproken in Rutte I, waarbij de PVV gedoogde. Over de AOW-leeftijd zei de heer Wilders op de dag na de verkiezingen: ja, ik zei wel dat het een breekpunt was, maar ik laat dit maar vallen om mee te kunnen doen met Rutte I. Wat betreft de asielzoekers: in 2011 zijn er toch 18.000 asielzoekers Nederland binnengekomen? Met andere woorden: wat zijn de stoere woorden van de heer Madlener waard na de verkiezingen?

De heer **Madlener** (PVV):
Als je naar al die onderwerpen kijkt, zie je dat we vandaag de dag stukken slechter af zijn. De AOW-leeftijd ligt inmiddels voor iemand van mijn leeftijd – ik ben 47 jaar – op waarschijnlijk 70 jaar. 70 jaar, als ... Als ik dat al haal, zo wilde ik bijna zeggen. Wij hadden 66 jaar afgesproken. Was het maar waar dat het 66 jaar was! Voor mensen die nu 18 zijn, ligt die leeftijd misschien wel op 73 of 74 jaar dankzij het D66-beleid. De werkloosheid als gevolg van de ophoging van de pensioenleeftijd is ook nog eens gigantisch gestegen. Dat is allemaal dankzij D66.

De heer **Koolmees** (D66):
Het is allemaal de schuld van iedereen.

De heer **Madlener** (PVV):
Nee, van u.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik constateer toch wel een klein probleempje in wat de heer Madlener zegt. Voor de verkiezingen zei de heer Wilders van de PVV: we komen niet aan de AOW. Dan zijn de stembussen dicht en de stemmen geteld en zegt hij voor de camera's: nou, die AOW-eis laat ik vallen. Er worden grote woorden over asielzoekers gesproken, maar na 2011 komen er wel 18.000 asielzoekers Nederland binnen. De heer Madlener geeft iedereen de schuld: de VVD, de Partij van de Arbeid, de ChristenUnie en D66. Maar toen de PVV verantwoordelijkheid moest dragen, ging ze overal mee akkoord en waren al die woorden die waren uitgesproken, weg. Misschien is het verstandig om toch een beetje op uw woorden te letten in de komende maanden.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik loop daar helemaal niet voor weg. Natuurlijk zijn er in het compromis bepaalde maatregelen afgesproken. Wij hebben echter de verhoging van de AOW-leeftijd beperkt. Daar ben ik nog steeds trots op. Nu probeert u dat af te doen als iets wat we verloren hebben. Was het maar 66 jaar geworden. Was uw partij er maar niet geweest om die leeftijd te verhogen naar 70 of soms 74 jaar. Dan was de werkloosheid onder 50-plussers ook een stuk lager geweest. Dus, nee, we lopen er niet voor weg. U mag hier aankomen met dit soort zaken, hoor. We hebben zeker ook moeten instemmen met pijnlijke maatregelen. Dat is nu eenmaal zo als je in een coalitie zit. Maar om nu te zeggen dat het door ons komt ... We hebben er alles aan gedaan om het te beperken. Neem nu die 18.000 asielzoekers van destijds. We hebben maatregelen genomen die het enorm hebben beperkt. Hoeveel asielzoekers waren er vorig jaar? 58.000. Iedereen ziet toch dat de PVV juist alle goede maatregelen had genomen? Daar hoeven we dus niet voor weg te lopen.

De **voorzitter**:
Ik zie dat er verder geen interrupties zijn. Ik draag nu graag de voorzittershamer over aan collega De Vries.

Voorzitter: Albert de Vries

De **voorzitter**:
Ik neem die graag over. Ik ga ervan uit dat de bijdrage van het lid Van Vliet weer zal gaan over volkshuisvesting.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Dat is zeker het geval!
Voorzitter. Wonen is voor iedereen heel belangrijk. Als de woningmarkt niet goed functioneert, dan heeft dat grote gevolgen voor de maatschappij. Ik moet vertellen dat ik zelf een tijdje in Luxemburg heb gewoond en gewerkt. Ik kan u verzekeren: sigaretten en benzine zijn daar goedkoop, maar wonen niet. Als je daar een eigen woning wilt kopen, dan moet je een kwart van de totale som zelf financieren. Wat betekent dat? Jongeren blijven heel lang thuis wonen. Ze worden daartoe gedwongen, want een huursectorwoning in Luxemburg kun je helemaal op je buik schrijven. De sociale huurwoningen in Luxemburg zijn op elkaar gestapelde schoenendozen met een raampje erin. Ik wil hiermee maar zeggen dat het altijd slechter kan dan in Nederland. Zo heel slecht is het hier allemaal niet.
Ik dank de Minister voor Wonen en Rijksdienst voor deze eerste Staat van de Volkshuisvesting. Als voormalig voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties doet het mij zeer veel genoegen dat de aanbeveling tot deze jaarlijkse informatieverstrekking nu wordt uitgevoerd. In de aanbevelingen 1, 5, 12 en 17 refereerde de enquêtecommissie aan deze Staat van de Volkshuisvesting. Samen met de Staat van de Woningmarkt zou deze aan het parlement goed inzicht moeten bieden

over het wel en wee van het Nederlandse wonen. Het is nu aan de Tweede Kamer om de vinger aan de pols te houden en met deze informatie wat te doen, zoals de enquêtecommissie ook heeft aanbevolen. Dit leidt meteen tot mijn eerste vraag aan de Minister als eindverantwoordelijke voor het stelsel van de volkshuisvesting: wat gaat hij zelf doen met deze berg informatie? Dat blijkt mij nog niet echt zonneklaar uit het rapport. Gaat hij nog beleid bijstellen of aanscherpen door dit rapport? Ik hoop oprecht dat de Staat van de Volkshuisvesting ook voor hem een flink handvat is om specifiek te kijken of toegelaten instellingen, zoals woningcorporaties, binnen de juiste kaders bewegen en effectief en efficiënt zijn. Graag krijg ik zijn commentaar op het punt van de positie van dit rapport binnen zijn eigen departement.

Ik hoop overigens ook dat de volgende Staat van de Volkshuisvesting zo veel mogelijk uitgaat van de recentste gegevens. Dit rapport laat vooral zaken uit 2014 of eerder aan het licht komen. Komt dat doordat recentere gegevens er simpelweg niet waren? Of is er door de omvang van het rapport te weinig tijd geweest om voor de zomer van 2016 al uit te kunnen gaan van data van 2015? Ik ben benieuwd naar het antwoord hierop, want dat noopt de volgende keer wellicht tot aanpassing van deze rapportage-cyclus. We zouden het dan bijvoorbeeld later in het jaar kunnen doen.

Het doet mij ook deugd dat uit het rapport nu al voorzichtig blijkt dat de huurders een grotere inbreng krijgen, vooral bij de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. In de driehoek woonvisie-woonbod-prestatieafspraken zitten de huurders vaker en duidelijker aan tafel. Daar hoort ook het zetten van een handtekening bij. Dat past mooi in de geest van de parlementaire enquête. Ik hoop en verwacht dat uit de volgende Staat van de Volkshuisvesting zal blijken dat de participatiegraad van de huurders verder stijgt. In het rapport mis ik nog wel een integrale benadering en een totaaloverzicht van de samenhang tussen woonvisie, woonbod en prestatieafspraken. Volgens de enquêtecommissie moet een woonvisie wettelijk verplicht zijn voor gemeenten. Daarmee zou het aantal prestatieafspraken zeer waarschijnlijk nog veel verder stijgen, wat ik een zeer goede zaak zou vinden. Kan de Minister nog op ingaan op het punt van de woonvisies bij gemeenten?

In het enquêterapport werden vier grote G's benoemd: Gedrag, Governance, Geld en Grenzen. Ik heb daarover de volgende vragen. Wat vindt de Minister van de gedragscultuur in de sociale volkshuisvestingssector? Brengen de enquête en de nieuwe Woningwet een omslag teweeg? Bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties kwamen alleen al in 2015 twaalf meldingen binnen over fraude en zelfverrijking. De Autoriteit Woningcorporaties maakte over 2014 liefst vijftien opmerkingen over de onafhankelijkheid van het interne toezicht. Wat is het gevoel van de Minister hierbij? Hebben we over vijf of zeven jaar een nieuwe enquête nodig? Of is dat overtrokken? Op welke manier heeft de Minister hierover overleg met de toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties en/of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw? Volgens de Minister in sprake van een gestage groei van de solvabiliteit bij woningcorporaties. Hij merkt op dat dit zelfs ook zo is bij een nog oplopende verhuurderheffing. Wat bedoelt de Minister met dat laatste? Gaat de verhuurderheffing verder oplopen dan wij tot nu toe weten? Ik zeg het nog maar een keer duidelijk: het is «verhuurderheffing», dus die tussen-s moet de Minister echt weglaten.

Is er inmiddels sprake van een sectorbrede, uniforme waarderingsmethode van de materiële vaste activa van corporaties? Ik ben daar erg benieuwd naar. Hoe staat het in dit kader met de benadering van de waardering door enerzijds de Autoriteit woningcorporaties en anderzijds het Waarborgfonds Sociale Woningbouw? Gaan beide de facto toezichthouders nu wel uit van dezelfde grondslagen bij het verwerken van hun cijfers?

Ik heb dezelfde vraag als de vraag die naar ik meen de heer Van der Linde net stelde, over het wel erg grote verschil tussen de WOZ-waarde van het

materiële vastgoed enerzijds en de marktwaarde in verhuurde staat anderzijds. Zit dat verschil hem wellicht in het feit dat de WOZ-waardering geen rekening houdt met de verhuurde staat? Dat zou zomaar eens kunnen. Als het antwoord daarop «ja» is, dan is het wel duidelijk. Het verschil is in elk geval wel erg groot.
Overigens valt me bij de verzamelbalans van de sector op dat onder de financiële vaste activa, onder het kopje «leningen u.g. van DAEB aan niet-DAEB» – dat zijn dus leningen binnen een corporatie van de sociale sector aan de commerciële sector – niets staat vermeld. Bij al die jaren zie ik geen bedrag. Betekent dit, mag ik daaruit afleiden dat zulke leningen er niet zijn?
Wat is de reden dat de rentelasten van de sector als geheel in 2014 met 500 miljoen zijn gestegen, terwijl over de hele linie de rente toen al daalde?
Uit de factsheet Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2014 blijkt dat er in 2014 toch nog 2.500 koopwoningen nieuw werden gebouwd door toegelaten instellingen. Dat is wel een dalend aantal, maar het zijn er toch nog wel 2.500 in 2014. Dat strookt naar mijn mening niet met de kerntaak van een woningcorporatie. Is de Minister het met mij eens dat in toekomstige versies van de Staat van de Volkshuisvesting het aantal nieuw gebouwde koopwoningen een nog substantieel dalende lijn zal moeten laten zien?
Ten slotte heb ik nog een paar basisvragen over de huurmarkt. Net als andere woordvoerders zie ik dat het aantal huishoudens gaat stijgen.

De **voorzitter**:
U hebt nog een halve minuut.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Volgens een door de Minister verstrekt onderzoek stijgt het aantal huishoudens tussen 2015 en 2020 met 356.000. De toename van de voorraad woningen is echter geraamd op 300.000. Met de grote aantallen asielzoekers erbij, loopt dit een keer vast. Hoe gaat de Minister hiermee om? Wordt er wellicht ingezet op verdere flexibilisering van de regels ten aanzien van bouwen en de liberalisatiegrens of op experimenten?
Er is in het rapport helaas geen integrale benadering van het verband tussen huurbeleid, verhuurderheffing en huurtoeslag. Zo'n benadering zou toch ook de Minister helpen bij het ontwerpen van beleid?
Wat betreft de schaalgrootte sluit ik mij aan bij eerder gestelde vragen. Een en ander strookt nog steeds niet met de bevindingen van de enquêtecommissie.
Dan, ten slotte, de vennootschapsbelasting. Ik heb al eerder bepleit dat er na splitsing in een DAEB-stuk en een niet-DAEB-stuk er geen reden meer is voor vennootschapsbelastingheffing over het DAEB-stuk. Dat is dan zelfs onredelijk en ook onlogisch; van verboden staatsinmenging kan dan immers geen sprake meer zijn. Kunnen we het dus nog eens hebben over een herstel van de oude situatie, namelijk partiële Vpb-plicht over alleen het commerciële – lees: niet-DAEB- – stuk?
Ik laat het hierbij voor nu, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mijnheer Van Vliet. Ik ben net zo soepel geweest als u dat was in uw rol als voorzitter. Ik geef u graag het voorzitterschap terug.

Voorzitter: Van Vliet

De **voorzitter**:
Dank u wel. Ik heb wellicht wat langzamer gesproken, dan leg je wat meer gewicht in de schaal. Dat heb ik nodig nu ik net 16 kilo ben afgevallen.

Dat gezegd hebbende, schors ik de vergadering. Er zijn veel vragen gesteld, dus ik schors een halfuur.

De vergadering wordt van 14.47 uur tot 15.20 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Ik stel de collega's voor dat de Minister per fractie maximaal twee maal mag worden geïnterrumpeerd. We zullen zien of dat voldoende is. Ik vermoed trouwens zomaar dat er ook nog een tweede termijn komt.

Minister **Blok**:
Voorzitter. Dit is inderdaad de eerste Staat van de Volkshuisvesting. Dit is dus een klein historisch momentje. Dat zeg ik met name tegen de voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie. Dank voor de complimenten. Het is natuurlijk het lot van een Minister dat zowel kritiek als complimenten altijd betrekking hebben op de Minister, maar in dit geval breng ik de complimenten ook graag over aan allerlei ambtenaren die hier hard aan gewerkt hebben. Natuurlijk sta ik open voor suggesties voor verbetering. Ik heb begrepen dat die suggesties wellicht ook nog schriftelijk komen, maar uit de vragen en uit het debat dat zich al ontspon, constateer ik dat er in ieder geval een nuttige aanzet is gegeven.
Wij lopen er natuurlijk steeds tegen aan – dat zal straks ook bij de beantwoording van de vragen blijken – dat we landelijke cijfers leveren. Soms kunnen we die lokaal wel wat differentiëren, maar woningmarkten zijn eigenlijk een optelsom van lokale markten. Volgens mij zei de heer Ronnes dit het meest expliciet, maar is iedereen het daar wel mee eens. Het lukt ons niet altijd om cijfers tot op dat detailniveau te leveren. Dat is ook niet altijd wenselijk. Ook bij de Woningwet hebben we de gegevens breed in de Kamer uiteengezet. Uiteindelijk moet er heel sterk lokaal invulling gegeven worden aan de behoefte die er is en aan de rol die gemeenten, huurders en corporaties daarin spelen.
Dat gezegd hebbend, ga ik traditiegetrouw in blokjes antwoorden. Het eerste blokje betreft de vragen over de betaalbaarheid. Het tweede blokje gaat over de staat van de corporatiesector. Het derde blokje gaat onvermijdelijk over de overige vragen.
Ik ga dus eerst in op de vragen over het thema «betaalbaarheid». De heer De Vries vroeg als eerste of de regeling die nu in de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging is opgenomen voor mensen die in inkomen achteruitgaan, wel goed werkt en of er niet een extra aanpassing moet komen van het Burgerlijk Wetboek; ook mevrouw Schouten ging daar uitgebreid op in. De regeling die wij nu kennen, biedt de mogelijkheid om met een terugwerkende kracht van twee jaar bij een inkomensachteruitgang de huurverhoging toe te passen alsof het inkomen op dat lagere niveau was. Daarnaast is er de mogelijkheid om bij een inkomensdaling tot onder de huurtoeslaggrens de huren aan te passen tot op het niveau waarop de huurtoeslag ook weer van toepassing kan zijn; op dat punt is er een amendement van mevrouw Schouten. Het staat een huurder vrij om huren te verlagen; daar is de wet niet voor nodig. De beperking geldt voor de mogelijkheid om huren te verhogen. De heer De Vries suggereerde dat ik ooit aangeboden zou hebben om het Burgerlijk Wetboek op dit punt aan te passen, maar er is geen beperking voor het verlagen van huren. Er is alleen een beperking voor het verhogen van huren; dat is de huurbescherming.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik ben bekend met wat de Minister tot nu toe verteld heeft, maar ik heb een heleboel voorbeelden genoemd waarin mensen niet onder de € 22.000 komen. Als zij daaronder komen, zouden zij in aanmerking komen voor de uitzondering met betrekking tot de huurtoeslag. Soms hebben zij jarenlang extra huurverhoging betaald en dan krijgen zij te

maken met pensionering, echtscheiding of faillissement. Ik heb het hele rijtje genoemd; de Minister kent dat rijtje zelf ook. Ik had zelfs iemand aan de telefoon die door een aflopende lijfrente de huur niet meer kan betalen. Hij kan ook niet verhuizen, want er zijn geen huizen beschikbaar. Juist bij die mutatie zit dus heel veel leed. De hoofdlijn is door de Partij van de Arbeid gesteund, maar wij maken ons echt zorgen over die uitzonderingen. Daarom pleit ik ervoor om daar toch nog eens goed naar te kijken.

Minister **Blok**:
Ik denk wel dat je een onderscheid moet maken tussen enerzijds structurele veranderingen in het inkomen en anderzijds pieken en dalen, die met name bij zelfstandigen kunnen optreden. Als ik mij de discussie over het woonakkoord goed herinner, waren die tussentijdse aanpassingen daarvoor bestemd. Dit debat gaat over een huurder, maar of je nou een huurder of een woningeigenaar met een hypotheek bent, als je inkomenssituatie structureel verandert, bijvoorbeeld door pensionering of door werkloosheid die langer duurt dan je gehoopt had, vrees ik dat er voor iedere Nederlander een moment komt waarop het uitgavenpatroon moet worden aangepast aan het inkomenspatroon. Dat kunnen we niet allemaal in de huurderswetgeving regelen. Dit is echt bestemd voor wat korter durende pieken en dalen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De onredelijkheid zit erin dat die mensen op basis van hun inkomen extra huurverhoging hebben gekregen. Dat geldt niet voor een koper. Die mensen hadden een hoger inkomen en daarom kregen zij extra huurverhoging. Nu neemt hun inkomen echt drastisch af. Er zijn voorbeelden waarin dat tijdelijk is, maar in de meeste voorbeelden neemt het inkomen permanent of in ieder geval een heel lange tijd af. Dan komen die mensen echt in de knel als zij niet in een woningmarkt wonen waarin zij vrij snel kunnen schakelen naar een andere woning. Dat geldt voor grote delen van Nederland. Volgens mij is er dus echt maatwerk nodig om ervoor te zorgen dat die mensen niet in de knel komen.

Minister **Blok**:
Toch geloof ik niet dat de positie van de huurder op dat punt echt anders is dan die van een eigenaar. Ik neem als voorbeeld twee mensen, een huurder van een sociale huurwoning en een huiseigenaar, allebei met een inkomen van € 50.000. Degene die in een sociale huurwoning woont, zal inderdaad de maximale huurverhoging krijgen. Als het inkomen dan fors terugvalt, zal hij gedurende een kortere periode profijt hebben van de maatregelen die we in de wet hebben genomen. Als dat langer duurt, komt er inderdaad waarschijnlijk een moment waarop hij constateert dat hij de huur niet meer kan betalen en dat hij goedkoper moet gaan wonen. Degene die huiseigenaar is, heeft een hypotheek genomen op basis van zijn inkomen van € 50.000. Ook dan zal er bij werkloosheid of een andere vervelende gebeurtenis waarschijnlijk een overgangsperiode zijn waarin hij dit kan overbruggen met een uitkering of misschien een beetje spaargeld, maar ook voor de huiseigenaar zal het moment komen waarop hij de hypotheeklasten die hij op basis van het inkomen van € 50.000 kon betalen, niet meer kan betalen, zodat hij een structurele maatregel moet nemen. Nogmaals: bij echt grote levensgebeurtenissen kun je het niet meer via de huurderwetgeving regelen. Dan moeten mensen ook zelf maatregelen nemen. Ik zie op dat punt dus geen verschil tussen eigenaren en huurders.
De heer De Vries vroeg als eerste naar ...

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Excuus, ik dacht dat de Minister nog iets zou aanvullen op het vorige punt, maar hij was kennelijk al klaar met het beantwoorden van de vraag. Hij

zegt dat er geen verbod is op het verlagen van huren. Dat klopt, maar de bedoeling van de regeling was natuurlijk ook dat zij echt gebruikt zou kunnen worden. Heeft de Minister daar zicht op? Heeft hij er zicht op dat de huren nu echt verlaagd worden in situaties waarin er langduriger sprake is van een lager inkomen en dat dit dus wordt toegepast zoals we in het woonakkoord hebben afgesproken?

Minister **Blok**:
Ik heb daar geen cijfers van. We zouden dus echt bij de corporaties moeten opvragen in welke mate hiervan in de praktijk gebruik wordt gemaakt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Als dat niet een heel grote administratieve rompslomp oplevert, zou ik wel geïnteresseerd zijn in die cijfers: in hoeverre werkt die regeling, is zij überhaupt bekend bij de huurders – de actie zal immers van hen moeten komen – en kunnen de corporaties daar ook iets in betekenen? Als het niet al te veel moeite kost, zou ik die cijfers graag op enige termijn ontvangen.

Minister **Blok**:
Mijn inschatting is dat wij dan een vragenlijst moeten rondsturen naar woningcorporaties, want we hebben hier geen geautomatiseerde bestanden voor. Ik ben bereid om dat te doen.

De **voorzitter**:
Dat is genoteerd. Op welke termijn?

Minister **Blok**:
Wij leven nu in mei. Ik denk dat het redelijk is dat ik in het najaar verslag zal doen van de enquête die wij er dan over hebben gehouden.

De **voorzitter**:
Dat is genoteerd.

Minister **Blok**:
De heer De Vries en de heer Bashir vroegen een reactie op het signaal van het Planbureau voor de Leefomgeving dat 18% van de huurders in betalingsproblemen kan komen. De cijfers van het Planbureau zijn een budgetberekening. Er is dus uitgegaan van standaardinkomsten en -uitgaven. De cijfers geven dus niet aan dat op dit moment 18% van de huurders zich feitelijk in die situatie bevindt. Natuurlijk houden we de betaalbaarheid niet alleen in de gaten; we hebben daar ook een heel pakket maatregelen voor. Daarbij gaat het niet alleen om de zojuist genoemde maatregelen. Zeer cruciaal is natuurlijk ook de huurtoeslag, waarvoor het beschikbare budget in deze kabinetsperiode verhoogd is en waarvan het gebruik helaas nog sterker toeneemt. Juist de laagste inkomens worden langs de route van de huurtoeslag dus sterk beschermd. De cijfers over huisuitzettingen, het meest ingrijpende wat er dan kan gebeuren, vormen in ieder geval een indicatie van wat er in de praktijk plaatsvindt. Gelukkig dalen die cijfers. Daarvoor past overigens nadrukkelijk een compliment aan de woningcorporaties. Daaruit blijkt dat in de praktijk, met tijdig ingrijpen en goed beheer, de betalingsproblemen kennelijk nog iets beter dan in het verleden hanteerbaar zijn.
De heer De Vries vroeg naar de regelmatig bij de Huurcommissie aan de orde komende situatie waarin een huur wordt gevraagd die al in het geliberaliseerde segment valt maar waarin bij toetsing door de Huurcommissie blijkt dat dat op basis van het woningwaarderingsstelstel onterecht is. Een aanzienlijk aantal zaken bij de Huurcommissie blijkt inderdaad over dit soort situaties te gaan. Ik herinner mij van het college statistiek dat dat niet helemaal een aselecte steekproef is, want juist degenen die

verwachten dat zij een beroep op de Huurcommissie kunnen doen, zullen daarnaartoe gaan. Dat neemt niet weg dat dit aanmerkelijke aantallen zijn. De heer De Vries vroeg of ik op dat punt aanvullende maatregelen neem. De Huurcommissie is natuurlijk de waarborg bij uitstek. Als er in andere gevallen sprake is van onenigheid over een contract tussen twee partijen, zou je naar de rechter moeten gaan, met alle daarbij horende kosten en drempels. Wij hebben de Huurcommissie juist in het leven geroepen om in dit soort gevallen snel duidelijkheid te kunnen krijgen; wij financieren haar ook voor een heel belangrijk deel uit belastingmiddelen. De publiciteit hierover heeft als zwarte zijde dat dit kennelijk vaak voorkomt, maar de zonnige zijde is dat dit voor degenen die in die situatie verkeren, een signaal is dat zij via de Huurcommissie snel hun recht kunnen halen en, gelet op de uitspraken van de Huurcommissie, dat recht ook zullen krijgen.

De heer De Vries en ook anderen vroegen naar de oploop van de huurtoeslag en het onderzoek dat daarnaar wordt gedaan, het ibo. Dat onderzoek laten wij juist doen omdat wij constateren dat het beroep op de huurtoeslag een aantal jaren achter elkaar groter is dan geraamd. De ramingen voor de huurtoeslag volgen de standaardmanier waarop uitgaven aan sociale zekerheid en dergelijke voorzieningen worden gedaan. Wij gebruiken dus geen andere methoden dan de collega's, bijvoorbeeld bij Sociale Zaken. De uitkomsten waren voor mij reden om te zeggen dat wij hier echt dieper in moeten gaan graven. Vandaar dat onderzoek, dat ibo. Dat onderzoek zal deze zomer afgerond worden. Het is gebruikelijk dat daar een kabinetsreactie bij komt. Ik denk dat de Kamer de uitslag daarvan in het najaar krijgt.

De heer De Vries en de heer Ronnes vroegen een uitgebreidere reactie op het rapport van de Rli over de woningmarkt. De Rli stelt nogmaals dat er in een ideale woningmarkt meer marktwerking in de huursector en minder hypotheekrenteaftrek zouden zijn. Ik heb steeds aangegeven dat dit kabinet fors heeft ingegrepen in de woningmarkt. Dat was ook echt nodig, omdat de huurmarkt helemaal scheef was gegroeid. Corporaties vervulden hun rol te vaak niet goed. Er werden te ruimhartig hypotheken verstrekt. Tegen de heer Madlener zeg ik dat het heel lang de regel was dat het met de hypotheek gekochte huis onder water stond. Dat is niet plotseling ontstaan. Voor de financiële crisis was het standaardpatroon dat het huis na de aankoop onder water stond. Sinds de financiële crisis hebben wij met elkaar geconstateerd dat we dat niet meer moeten doen. Daarom hebben wij de regels aangescherpt. Dit is dus niet ineens ontstaan door de financiële crisis. Dit is ontstaan doordat je heel lang een hypotheek kon nemen van 120% tot 140% van de waarde van je huis. Daar hebben wij een eind aan gemaakt. Dat was een van de onderdelen waarop de Nederlandse woningmarkt scheef was gegroeid. Wij hebben met steun van de woonakkoordpartijen gezegd dat dit al heel lang scheef was en dat we daarom allemaal uit onze schuttersputjes stapten om een heel pakket maatregelen te nemen; ik vind dat nog steeds een van de betere momenten in de Nederlandse politiek. Ik heb toen ook steeds de boodschap afgegeven dat dit ingrijpend was.

Natuurlijk had iedere partij het op een onderdeel wel anders gewild, maar we moeten huiseigenaren, potentiële huiseigenaren, huurders en woningcorporaties wel aangeven dat wij dit niet ieder jaar weer gaan veranderen. Ik ben dus niet van de lijn dat we nu weer een heleboel gaan veranderen. Ik zal straks nog aangeven welke maatregelen er nog op stapel staan, maar die maatregelen vloeien eigenlijk nog voort uit het woonakkoord of zijn al een tijdje geleden aangekondigd en bereiken nu het stadium van een AMvB of een wet. We komen straks nog bij de vragen over de investeringen in de woningmarkt. Zolang wetgeving in behandeling en dus nog onduidelijk is, zeggen consumenten, woningcorporaties en investeerders: zolang die lui in Den Haag bezig zijn, houden wij de hand even op de portemonnee; wij laten ons wel weer zien zodra zij klaar

zijn. Dat zorgt ook voor lange na-ijleffecten. Ik ben niet van de lijn van het voortdurend blijven vertimmeren van de woningmarkt.
De heer De Vries vroeg mede naar aanleiding van een televisie-uitzending van afgelopen zondag of het passend toewijzen nu werkt; de heer Ronnes heeft daar al vaker naar gevraagd. Veel Kamerleden hebben aandacht gevraagd voor de toename van het dure scheefwonen. Het goedkope scheefwonen – hoge inkomens in sociale huurwoningen – neemt af. Dat is een goed teken, maar volgens mij zijn alle Kamerleden en ik er niet gelukkig mee dat het aantal mensen met lage inkomens en een hoge huur de afgelopen jaren is toegenomen. Dat was voor mij de reden om in de Woningwet de verplichting tot passend toewijzen op te nemen. Ik weet dat corporaties daar niet blij mee waren, maar dat was wel een reactie op het feit dat dit eerst een tijdje verplichtend is opgenomen en daarna uit de wet is gehaald in het kader van de deregulering. Toen bleken er ineens veel meer dure woningen aan mensen met lage inkomens toegewezen te worden. Dat is ongunstig voor de mensen zelf, want zij betalen relatief veel huur en dit werkt ook door in de huurtoeslag. Vandaar de maatregel van het passend toewijzen.
Die maatregel is nooit populair geweest bij de verhuurders, want dit betekende dat zij het bestaande bezit goedkoper moesten gaan verhuren. Mijn boodschap aan de sociale verhuurders is echter dat dit juist hun kerntaak is. Gelet op hun financiële positie, moeten zij dat ook kunnen lijden. Misschien moeten zij iets van hun dure bezit gaan verkopen en omzetten in goedkoop bezit, maar er is geen reden om aan te nemen dat zij dat niet kunnen. Ik zie geen reden om ouderen of zorgbehoevenden hiervan uit te sluiten, want dan krijg je twee negatieve effecten; de heer Ronnes vroeg daar het meest specifiek naar. Het ene negatieve effect is dat ouderen dan kennelijk niet beschermd moeten worden tegen duur scheefwonen; zij krijgen die hoge huur wel voor de kiezen. Het andere negatieve effect betreft de ouderen die wellicht overwegen om de stap te maken naar een levensloopbestendige woning. We weten dat heel veel ouderen alleen of met z'n tweeën in eengezinswoningen wonen en overwegen om naar een gelijkvloerse woning te gaan. Door de langjarige huurbescherming wonen veel van die ouderen heel goedkoop in die eengezinswoning. Door de aanneming van de Wet op de huursombenadering hebben we de grote huursprongen al weten te beperken door harmonisatie, maar als we nu specifiek voor die ouderenwoning of zorgwoningen zeggen dat het passend toewijzen daarvoor niet geldt, creëer je weer een drempel bij de overstap van die eengezinswoning naar die ouderenwoning. Ik weet dat die wens bij de verhuurders leeft, maar in de rol van de beschermer van de huurder vind ik dit echt onverstandig, ook na het zien van het televisieprogramma De Monitor.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dit is niet zozeer een interruptie, want het zou fijn zijn als we antwoord krijgen op de vragen. Ik heb namelijk beaamd wat de Minister nu allemaal naar voren heeft gebracht, maar ik heb een voorstel gedaan om dit probleem op te lossen. Ik zou het op prijs stellen als de Minister daarop ingaat.

Minister **Blok**:
Uw voorstel was volgens mij om naar een ander inkomensbegrip of een vermogenstoets te gaan.

De **voorzitter**:
Ter verduidelijking, mijnheer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik dacht dat ik dit, ook in het interruptiedebat met de heer Krol, vrij duidelijk heb aangegeven. Mijn voorstel is dat corporaties de woning

goedkoper aanbieden aan mensen die een laag inkomen maar wel een indicatie voor een dergelijke woning hebben, in combinatie met het kijken naar het verhogen van de bedragen in de huurtoeslagtabel die speciaal voor mensen met een beperking is ingericht.

Minister **Blok**:
Het daagt mij nu weer, maar dit betekent dan wel een verhoging van de huurtoeslag. Daar heb ik niet zomaar even geld voor.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik maak het even compleet, want ik heb ook gezegd hoe dit te financieren is. Het passend toewijzen wordt door de Partij van de Arbeid van harte gesteund, want wij zijn het met alle analyses van de Minister eens dat het dure scheefwonen moet worden aangepakt, maar daar zit zo'n besparing op dat er voor zo'n relatief kleine groep best wel iets meer huurtoeslag kan worden uitgegeven om ervoor te zorgen dat die groep niet tussen wal en schip komt.

Minister **Blok**:
In de ramingen voor de huurtoeslag zit al het effect van passend toewijzen. Het zou wel degelijk een nieuwe uitgave zijn als de huurtoeslag daarbovenop wordt gewijzigd, zoals de heer De Vries voorstelt. Daar heb ik gewoon geen geld voor. Ik kan het niet mooier maken. We kunnen op grond van het ibo-rapport natuurlijk nog eens uitgebreider kijken naar de manier waarop de huurtoeslag nu vorm is gegeven, maar in de huidige ramingen zou dit in feite een ongedekte uitgave zijn.
De heer De Vries vroeg wanneer ik met de pensioenfondsen ga praten over de bereidheid om te investeren in middeldure huurwoningen. Net als de heer Ronnes vroeg de heer De Vries ook of de lichten voor corporaties niet weer op groen moeten om te investeren in de vrije sector. Om met dat laatste te beginnen: het rapport van de enquêtecommissie kwam iets meer dan een jaar geleden uit en velde een heel hard oordeel over investeringen van woningcorporaties in de vrije sector. Samengevat was dat oordeel: niet doen! De reden daarvoor was dat er op dat punt aantoonbaar heel grote missers waren begaan. Volgens mij heeft de Rekenkamer op dat punt een verlies van meer dan 1,5 miljard berekend. Ook een deel van de saneringsheffing voor de corporatie in Geertruidenberg – daar zijn ook andere voorbeelden van – heeft betrekking op mislukte commerciële activiteiten. Ik ga straks in op de gesprekken met de institutionele beleggers, maar wat hen steeds tegenhield, was het zeer ongelijke speelveld ten opzichte van corporaties met een balans waar voor het grootste deel nog staatsgarantie op zat. Die corporaties kregen een voorkeurspositie voor de grond. Daar kunnen het ABP, PGGM, Patrizia of wie dan ook niet tegen concurreren. De enquêtecommissie was daar zeer kritisch over. Op zich deel ik die analyse. In de Woningwet heb ik wel, met de zegen van de Kamer, een paar routes opengelaten, daar waar dat verantwoord is. De ene route is de route van de markttoets. Als er in een achterstandswijk of in een krimpgebied vraag is naar vrijesectorwoningen en als de gemeente dat ook van belang vindt, kan de gemeente vragen of er een marktpartij is die dat wil doen. Als dat niet zo is, mag een corporatie dat doen. De andere route geldt voor het gehele land: een corporatie die zich juridisch splitst, mag in de juridisch afgesplitste poot activiteiten in de vrije sector ontwikkelen, want dan zijn er geen risico's voor het sociale deel en hebben we geen last meer van het feit dat die commerciële activiteiten sociale activiteiten mee kunnen trekken. Ook verstoren we dan niet het evenwicht met de pensioenfondsen, verzekeraars of andere investeerders. De deur is dus niet helemaal dicht, maar we hebben in de wet wel de lessen van de enquête toegepast.
De heer De Vries vroeg ook of we voldoende doen ten opzichte van beleggers. Mijn beeld is dat er bij beleggers wel enthousiasme is. De heer

De Vries kent het onderzoek waarin is opgeteld dat voor het lopende jaar 5,5 miljard beschikbaar was van binnen- en buitenlandse beleggers voor de huurmarkt in de vrije sector. De heer Koolmees wees op het Stec-rapport, waaruit blijkt dat in de praktijk slechts een klein deel van dat geld echt tot investeringen leidt. Op dat punt ligt er een belangrijke sleutel bij gemeenten. Een aantal gemeenten pakt dit ook echt op. Amsterdam levert op dit moment bijvoorbeeld echt een indrukwekkende bouwproductie. Ik heb nog een ideologisch debat met de wethouder, maar de bouwproductie is indrukwekkend. Op dat punt maakt Amsterdam ook de slag naar de vrije sector. Als ik bij beleggersbijeenkomsten ben, ben ik vaak in het gezelschap van een aantal Nederlandse wethouders. Dit is nog niet in alle gemeenten zo. Met name in kleinere en middelgrote gemeenten is de eerste reactie: de grote beleggers willen hier toch niet heen. Dan is mijn reactie: dat klopt, maar uw lokale ondernemers willen dit wel doen. Er zijn echt heel veel voorbeelden waarin lokale ondernemers vijf of tien huurwoningen neer willen zetten als pensioenvoorziening of omdat hun dorp hun aan het hart gaat; vaak spelen beide overwegingen een rol. Dit vraagt echter wel echt om een cultuuromslag. Hierbij geldt overigens ook nadrukkelijk wat ik zojuist zei over het Rli-advies: als we voortdurend met nieuwe maatregelen komen, wordt zo'n investeerder natuurlijk kopschuw. Ik zou bijvoorbeeld niet voor het door de heer Bashir genoemde grootschalig toepassen van huurregulering in de vrijesectorhuur zijn. We hebben in afwachting van de zegen van de Kamer nu één uitzondering toegestaan, want er ligt een algemene maatregel van bestuur voor waarin het woningwaarderingsstelsel voor de Amsterdamse en Utrechtse regio wat meer ruimte gaat bieden voor kleine huurwoningen in de vrije sector. Ik heb daarover gezegd dat een gemeente in dat geval in de vrije sector toch een bovengrens mag afspreken voor de huur om te voorkomen dat hierop allerlei speculatiewinsten gemaakt worden. Wij willen vrij unaniem meer middeldure huur in Nederland. Als we nu vervolgens weer zouden gaan afromen of reguleren, jaag je de investeerders juist weg. Dat lijkt mij echt heel schadelijk voor de woningmarkt.

De heer **Bashir** (SP):
Ik ben benieuwd of de Minister op dit moment geen enkel probleem ziet. Betalen mensen niet te veel of zijn de huren niet gigantisch aan het stijgen? Is er op geen enkele manier huurbescherming nodig voor de mensen die in de vrije sector wonen?

Minister **Blok**:
Als ik geen enkel probleem zou zien, zou ik hier niet zitten, maar ik ben het natuurlijk zeer met de heer Koolmees eens: als je de stand van zaken op de woningmarkt vergelijkt met die van drie jaar geleden, hebben we enorme sprongen gemaakt. In de vrije sector is het tekortschietende aanbod echt het grote probleem. Je jaagt investeerders meteen weg als je in Nederland ook de huren voor de vrije sector zou gaan reguleren. Waarom zouden ze in een vrije wereld dan nog geld in Nederland steken? Niet lang geleden huurden heel veel Nederlanders van het ABP. Dat was een begrip. Het ABP beheert gewoon pensioengeld, waarop het een fatsoenlijk rendement wil maken. Huurwoningen zijn een heel fatsoenlijke belegging met een heel fatsoenlijk rendement. Als de wens van de heer Bashir, regulering van de huren in de vrije sector, werkelijkheid zou worden, zou het ABP zeggen dat het de belangen van zijn gepensioneerden moet dienen via een fatsoenlijk rendement op de beleggingen. Als het ABP zo'n rendement niet kan realiseren op huurwoningen in Nederland, gaat het geld weer naar Duitsland en Engeland. Dat is precies wat we de afgelopen jaren hebben gezien en dat is heel schadelijk voor de woningmarkt. Dat pad moeten we niet weer opgaan.

De heer **Bashir** (SP):
Deze Minister is niet alleen een Minister die moet opkomen voor de belangen van de beleggers, maar ook een Minister die moet opkomen voor de belangen van de huurders. Huurders hebben de afgelopen tijd hun huren gigantisch zien stijgen, ook in de vrije sector, juist in de vrije sector. Ze zijn vogelvrij. De verhuurder kan alles doen en vragen zonder consequenties. Op het moment dat er schaarste is, heeft de verhuurder ook machtsmiddelen. Dat kun je doorbreken door wet- en regelgeving. Als er voldoende aanbod was, zouden de problemen natuurlijk veel minder groot zijn. Dan zou de huurder gewoon sneller weg kunnen gaan, dan zou hij sneller een ander huis kunnen zoeken, maar dat is op dit moment niet mogelijk. Daarom is ingrijpen van de Minister nodig. Waarom is de Minister niet ook Minister voor de huurders in plaats van alleen Minister voor de beleggers?

Minister **Blok**:
De heer Bashir zei één heel raar ding: daar waar er schaarste is, is de macht van de verhuurder groot. De maatregelen die de heer Bashir voorstelt, creëren enorme schaarste. De investeerders gaan namelijk weg. Het eigen verkiezingsprogramma van de SP bepleit het bevriezen van de huren op inflatieniveau. Het Centraal Planbureau zegt daarover dat de wachtlijsten erdoor toenemen. En dat wil ik juist niet, niet in de sociale huursector en niet in de vrije huursector. Als de heer Bashir het niet van mij gelooft, dan misschien van het Centraal Planbureau. Zijn maatregelen leiden juist tot langere wachtlijsten. Dat moet je echt niet willen.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik heb een korte, aanvullende vraag over de niet-DAEB-investeringen. Met die ontsnappingsroute kunnen corporaties toch investeren in niet-DAEB. Ze moeten dan bij de Minister langskomen, die dan vooraf toetst. Komt het voor dat corporaties zich willen begeven op niet-DAEB-terrein? Zijn daar praktijkvoorbeelden van? Hoe moet ik dat zien in het totale aanbod? Komt het veel voor of zijn het slechts incidenten?

Minister **Blok**:
De Autoriteit woningcorporaties krijgt verzoeken. Het totaalaantal ken ik niet, maar ik ben graag bereid om de Kamer daar periodiek over te informeren. Dat moet natuurlijk parallel worden gezien aan datgene wat in de vrije sector gebeurt. Dat zie je ook terug in de cijfers die de Kamer heeft gekregen. Dat er door corporaties veel minder koopwoningen in de markt worden gezet, lijkt mij op zich logisch, want daar waren ze niet voor. Ik schrik daar dus niet van. Zal ik volgend jaar in de Staat van de Volkshuisvesting een overzicht geven van het aantal aanvragen voor vrijesectorwoningen dat de autoriteit heeft ontvangen?

De heer **Madlener** (PVV):
Wij steunen de Minister in het idee dat corporaties een kerntaak hebben en zich niet moeten begeven in die vrije sector, want daar zijn anderen voor. Tegelijkertijd zien wij dat het aanbod niet tot stand komt. De Minister zegt dat het rendabel is om een middeldure huurwoning te bouwen. Dat deel ik niet. Gemeenten kunnen de bestemming «wonen» aan een stukje grond geven. Het is dan aantrekkelijker om een eigendomswoning te bouwen dan een middeldure huurwoning. Daarmee wordt die middeldure huurwoning eigenlijk weggeconcurreerd van de markt. Ziet de Minister dat probleem? Wat kunnen de gemeenten doen om in die concurrentie tussen grondopbrengsten, soms met eigenbelang als de gemeente zelf eigenaar van de grond is, wat wij eigenlijk niet willen, er toch voor te zorgen dat die kavels voor die middeldure huurwoningen betaalbaar blijven voor die beleggers en investeerders?

Minister **Blok**:
De heer Madlener begon met de constatering, die ik meer heb gehoord in het debat, dat er geen ontwikkeling van middeldure huurwoningen plaatsvindt. De Woningwet is nog geen jaar oud. De doorlooptijd van een planprocedure is zo vijf jaar. Ik deel het ongeduld van de Kamer, maar het is echt onmogelijk om binnen een jaar al die extra heipalen te zien. Nogmaals, het grote bedrag aan investeringsbereidheid geeft wel een enorme indicatie.
Hoe gaan gemeenten met hun grondpositie om? Traditioneel zat een gemeente om de tafel met woningcorporaties die de grond sterk onder de marktprijs konden krijgen. De heer Van der Linde wees daarop met het geval van Dordrecht. Voor het DAEB-deel mag dat. Dan is het geen staatssteun. De rest ging naar de vrije sector, in de praktijk naar koop. Gezien de vraag op de woningmarkt als optelsom van al die lokale woningmarkten, is het dringend noodzakelijk dat in die lokale woonvisies ook ruimte ontstaat voor dat vrijesectorsegment. Een gemeente zal dan in feite drie prijscategorieën moeten hanteren. In het verleden is kennelijk zonder problemen de keuze gemaakt om heel lage prijzen te hanteren voor sociale woningbouw, hetgeen ik begrijpelijk vind als daar lokaal de noodzaak toe is. Ik zou niet weten waarom je niet ook zo'n middensegment zou kunnen creëren, juist op het moment dat je ziet dat daar de vraag toeneemt. Ook een gemeente heeft tot taak de lokale bewoners en de nieuwe woningzoekenden die ruimte te bieden. Het is een bewustwordingsslag. Daar doen wij vanuit het ministerie ook veel aan. Wij zien de resultaten als eerste in de grote steden, maar je kunt echt niet binnen een jaar na invoering van een wet zeggen: nu zie ik overal de bordjes «hier wordt vrije sector gebouwd» verschijnen.

De heer **Madlener** (PVV):
Het is natuurlijk waar dat het lang duurt, maar je kunt wel bekijken hoe de gemeenten daar nu mee bezig zijn. Ik krijg signalen dat de gemeenten met tekorten op hun oude grondposities zitten en de maximale opbrengst willen om hun eigen boekhouding op orde te brengen. Dan betreden zij natuurlijk liever de vrije markt, want dan levert hun grond meer op. Daarbij zijn gelukkig steeds minder gemeenten baas over hun eigen grondposities. Gemeenten moeten niet speculeren. Steeds minder gemeenten doen dat ook, maar het betekent dat ze steeds minder grip hebben op wat er met de grond gebeurt. Hoe kunnen gemeenten daar in hun bestemmingsplannen rekening mee houden? Hoe kunnen gemeenten invulling aan dat beleid geven?

Minister **Blok**:
Over het algemeen zijn gemeenten wel eigenaar van de grond en kunnen ze daar een harde afspraak over maken. Ik las in het Stec-rapport de suggestie van het bestemmingsplan. Ik wil daar iets uitgebreider in duiken, want behalve dit rapport ken ik geen signalen dat dit nou zo'n groot probleem zou zijn. Ik kom er graag schriftelijk op terug.

De **voorzitter**:
Ik begrijp dat er nog een soort veegbrief komt.

Minister **Blok**:
Dit onderdeel zal ik in een aparte brief opnemen. Wellicht zijn er andere zaken waar ik op terugkom.
De heer Bashir vroeg waarom wij bij de berekening van de huur- en koopquote de groep van inkomens onder het sociaal minimum niet hebben meegenomen, terwijl het CBS dat wel zo berekent. Dat is omdat je met de cijfers die je verstrekt, altijd een beeld wilt geven van de werkelijkheid. Het beeld van het CBS is een werkelijkheid gemeten over alle inkomens in een bepaald jaar, maar wij weten ook dat niemand het lang

volhoudt om van minder dan het sociaal minimum te leven. Vandaar dat wij in Nederland een bijstand hebben waarmee mensen, als zij langdurig in zo'n situatie zouden verkeren, niet meer door de bodem zakken. Tegelijkertijd weten wij ook dat er altijd een deel van de Nederlanders is, met name zelfstandig ondernemers en studenten, die een tijdje in die situatie verkeren. Toen ik studeerde, bevond ik mij ook onder het sociaal minimum, dat toen overigens nog de crepeergrens werd genoemd. Als student kun je daar echt een aantal jaren onder leven, omdat je in een klein kamertje woont en een oude wasmachine met een paar mensen deelt. Structureel hou je dat niet vol. Ondernemers hebben vaak te maken met een afwisseling van goede en slechte jaren. Voor de vraag of woonlasten structureel betaalbaar zijn, vertekent het enorm als wij deze groepen meenemen. Via de cijfers van het CBS is gewoon te zien om hoeveel mensen dat gaat en hoe dat woonquotes beïnvloedt. Een structurele woonquote begint wat mij betreft op het sociaal minimum, omdat dat een niveau is dat voor mensen, wanneer dat nodig is, langduriger kan worden gegarandeerd.
De heer Bashir wijst op de stijgende huurquote en vraagt wat ik daarvan vind. Die huurquote stijgt na een lange periode van inflatievolgend huurbeleid. Dat inflatievolgend huurbeleid lijkt misschien op korte termijn leuk, maar leidt wel tot heel sterke scheefgroei in de woningmarkt. Als je heel lang een inflatievolgend huurbeleid hebt, kom je in de situatie, die echt bestaat, van mensen die al heel lang op een mooie locatie in Amsterdam wonen, maar nog steeds € 350 betalen, terwijl de buurman € 1.000 meer betaalt. Dat leidt tot scheefwonen en verstoppingen op de markt. Ik ben dus geen voorstander van een alleen inflatievolgend huurbeleid. Wij hebben niet voor niets het inkomensafhankelijke huurbeleid ingevoerd. Ik heb al eerder aangegeven dat ik niet geloof in een absolute norm voor woonquotes, omdat mensen daarin in een vrij land keuzes moeten kunnen maken. Via het Nibud houden wij wel de vinger aan de pols of mensen met lage inkomens dit redelijkerwijs kunnen dragen. Daarom hebben wij de huurtoeslag en de inkomensafhankelijke huurverhoging.
In het WoonOnderzoek Nederland zit de vergelijking van woonlasten tussen woningeigenaren en woninghuurders, ook per inkomenssegment. Dan zien wij dat in ieder inkomenssegment, dus ook in het laagste, de woonlasten van huurders zich onder die van woningeigenaren bevinden. Als mensen zelf mogen kiezen, ook als zij een laag inkomen hebben, kiezen zij voor een iets hogere woonquote. Dat geeft mij een sterke indicatie dat die woonquote zelf, met alle statistische opmerkingen die je erbij kunt maken, niet heel onredelijk is.
De heer Bashir vroeg hoe wij omgaan met de inkomenstoets van mensen in de maatschappelijke opvang. Zolang mensen nog in de maatschappelijke opvang zitten, wordt die toets niet toegepast. In de laatste wijziging van de algemene maatregel van bestuur, die deze zomer ingaat, is dat vastgelegd. Zodra ze zelf gaan huren, wordt gewoon de inkomenstoets toegepast. Dat is niet vreemd, omdat zij op dat moment over het algemeen een uitkering zullen hebben, hetgeen ook een bron van inkomen is die overlegd kan worden. Ik zou niet weten waarom er dan geen inkomenstoets zou hoeven plaats te vinden. In de maatschappelijke opvang, waarin sprake is van een vergoeding voor wonen uit de Wmo of de Wlz, is die inkomenstoets er nog niet.
De heer Krol vroeg hoe wij bevorderen dat zorgvastgoed dat leeg komt te staan door de veranderende vraag en door de veranderende wetgeving, omgezet wordt in woningen, al dan niet voor ouderen. Platform31 heeft mede op mijn verzoek een heel aantal voorbeelden daarvan in kaart gebracht en doorgerekend. Ik heb er ook een heel aantal bezocht. Het laat zien dat dat vaak heel goed mogelijk is, bijvoorbeeld omdat heel veel ouderen heel tevreden zijn met de woonruimte en de woonkwaliteit die wat oudere appartementen hun bieden. Zij hebben geen behoefte aan

heel veel ruimte. Wij hebben mooie voorbeelden gezien waarin een deel van de appartementen werd verhuurd aan jongeren die ook best willen starten in zo'n wat kleinere woning. Of zo'n situatie financieel sluitend te maken is, hangt natuurlijk af van de ouderdom van het gebouw en van de financiële kracht van de eigenaar. Ik heb voorbeelden gezien waarin de lokale gemeenschap een rol speelt. Wat we dus doen via Platform31 maar ook via het aanjaagteam, waarover ook vragen werden gesteld, is dat soort ervaringen in Nederland delen. Uit de ervaringen blijkt dat het dus ook echt kan.
De heer Van der Linde vroeg naar de maximumgrondprijs. Ik heb daarover net aangegeven dat het voor het DAEB-deel ook mag en dat dat geen staatssteun is.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Daar wil ik toch even de discussie over aangaan. Vinden wij dat wenselijk? Het mag dan wel, maar ergens moet die grondprijs natuurlijk weer goedgemaakt worden. Het voorbeeld van Dordrecht laat zien dat de kosten dan weer worden uitgesmeerd over andere kopende partijen. Waarom zeggen we niet gewoon met z'n allen: we eisen dat dezelfde tarieven worden gehanteerd? Dat kunnen we toch in een wet zetten?

Minister **Blok**:
Ik trek even uit elkaar de juridische vraag of het mag en de politieke vraag of het wenselijk is. Juridisch gezien is dit feitelijk toegestane staatssteun, omdat de Europese Unie het begrip «diensten van algemeen economisch belang» kent. Of het wenselijk is, is een lokale politieke afweging. In het genoemde voorbeeld is de gemeente Dordrecht de grondeigenaar, zoals een gemeente zo vaak grondeigenaar is, en zij beslist tegen welke prijs zij de grond wil verkopen aan woningcorporaties, aan de koopsector en, zo hoop ik, ook aan de middeldure huursector. Ik vind het logisch dat die afweging lokaal wordt gemaakt, want daar kan worden beoordeeld wat de vraag is en wat de financiële gevolgen zijn.
Mevrouw Schouten en de heer Koolmees vroegen of we eventueel ook verplichtend richting gemeenten kunnen optreden wat betreft het creëren van het middeldure huursegment. Ik vind het nogal een ingreep in de manier waarop we de democratie in Nederland hebben ingericht, om verplichtingen op te leggen aan gemeenten. Gemeenten hebben namelijk een gemeenteraad. In de Woningwet hebben we breed tot uitdrukking gebracht dat we zowel het in kaart brengen van de behoefte als het beslissen over de wijze waarop die behoefte wordt ingevuld, lokaal willen neerleggen. Iedere dwingende ingreep vanuit Den Haag in dat systeem betekent dat je tegen de gemeenteraad zegt: wij weten het beter dan u. Ik ben daar op voorhand dus niet onmiddellijk enthousiast over.

De **voorzitter**:
Eerst heeft de heer De Vries een interruptie. Zijn tweede interruptie zojuist betrof een verduidelijking, dus deze tweede interruptie komt hem toe. Daarna komt mevrouw Schouten.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik heb een heel pleidooi gehouden over het feit dat er echt veel te weinig woningen worden gebouwd. Die 400 en zoveel gemeenten die we hebben, slagen er niet in om het productiecijfer omhoog te brengen. In de Grondwet staat dat het Rijk verantwoordelijk is voor voldoende woonruimte. Daar ligt dus gewoon een taak voor de Minister. Verder wordt in het Rli-rapport sterk gewezen op de taakverdeling tussen overheden. Ook de Rli dicht de Minister een veel grotere taak toe. Geconstateerd is dat die 400 gemeenten er met elkaar niet uit komen en dat er dus woningnood ontstaat. Mijn rekensom zal ongetwijfeld niet helemaal kloppen, maar als ik alles optel en aftrek, dan kom ik erop dat er

ongeveer 75.000 woningen per jaar moeten worden gebouwd, terwijl er nu 30.000 à 35.000 worden gebouwd en het aantal bouwvergunningen daalt.

Minister **Blok**:
De vraag over de ramingen had ik wat later in mijn beantwoording voorzien, maar ik zal deze vraag dan toch nu beantwoorden. Ik laat met enige regelmaat ramingen maken. Een tijdje geleden hebben we het gehad over de raming van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), waarover ik toen uitgebreid heb gediscussieerd met de heer Bashir. We hebben nu weer een nieuwe raming, van AFB, waarin ook de komst van de vluchtelingen is verwerkt. De situatie is ontstaan zoals ik die ook schetste aan het begin van mijn betoog: op macroniveau, landelijk laten we zien wat met de kennis van nu de te verwachten ontwikkelingen zijn, wetend dat woningmarkten zeer lokaal zijn. Er is inderdaad een tijd geweest dat Ministers van, toen nog, Volkshuisvesting centraal planden waar gebouwd werd. Als je alleen maar aantallen wilt halen, dan is dat ook het enige wat je kunt doen. Dan bouw je ergens een Bijlmermeer en vraag je niet of mensen daar ook graag willen wonen, maar kun je wel laten zien dat jij, de Minister, dat jaar 50.000 woningen hebt gebouwd. Ik geloof niet dat dit model werkt, want het sluit niet aan bij de vraag van mensen. Ik vind dat we die ramingen moeten doen om te bekijken of er heel vreemde ontwikkelingen zijn, waarop je dan centraal moet sturen als je dat kunt.
Wat betreft het punt van het tekort zeg ik dat ik het met de heer De Vries eens ben dat de ramingen een wat oplopend tekort tonen. De ramingen van voor mijn tijd lieten heel constant een tekort zien. Dat is kennelijk een eigenschap van dit type ramingen. Ook in de tijd van de Vinex-operaties werd gerekend met een tekort. Het is zelfs een beetje de vraag of er wel gebouwd wordt – iemand moet wel tonnen of miljoenen gaan investeren – als er niet een zekere spanning in de markt zit. Je moet het toch maar wel even doen, of het nu pensioengeld is of je eigen geld.
Een ander aspect in de vraag van de heer De Vries is het naijleffect. Volgens mij wees hij daar ook zelf al op. We komen nu uit een periode van veel wijzigingen in de regelgeving. Uit mijn contacten met corporaties blijkt dat deze nu heel druk bezig zijn met wat de wet hun oplegt, zoals het extra toezicht en het splitsen van commerciële en niet-commerciële activiteiten. Door de crisis zijn een tijdjelang heel veel ontwikkelingsactiviteiten bevroren, want commerciële partijen kregen geen financiering en corporaties waren aan het terugschroeven omdat ze niet precies wisten wat er zou gebeuren. De les van de vorige crisis is dat het na een tijdje weer aantrekt. Tussen de cijfers zit ook de prognose-informatie en daaruit blijkt dat corporaties verwachten weer meer te gaan bouwen in de komende jaren.
De heer De Vries heeft een tijdje geleden een motie ingediend waarin mij werd gevraagd om met gemeenten waar het knelt, om tafel te gaan om te bekijken hoe we de tekorten daar kunnen aanpakken. Ik zal binnenkort op die motie terugkomen, maar nu ben ik al in overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten om te bekijken hoe het op een fatsoenlijke manier kan, dus zonder dat we de lokale democratie helemaal uitschakelen. Uit het wachtlijstonderzoek, dat gisteren is verstuurd en nu nog niet op de agenda staat maar waarnaar een aantal woordvoerders begrijpelijkerwijs wel verwezen, blijkt hoe enorm de verschillen zijn. In een aanpak zoals de heer De Vries die voorstelt, zou je wel rekening moeten houden met die verschillen. Kortom: ik kom zeker terug op de motie van de heer De Vries, maar zomaar landelijk voor iedereen bepalen hoeveel er moet worden gebouwd, lijkt me een moeilijk begaanbaar pad.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik snap de macroanalyse, maar de microanalyse is dat mensen wat betreft het vervullen van hun woonwensen heel veel geduld moeten hebben en dat ze extra geld moeten betalen als er tekorten zijn. Als die tekorten alleen maar oplopen en als de overheidsorganen die het zouden kunnen regelen, het niet doen, dan is het wel bijzonder dat de Minister zegt: ik zie op dat punt geen taak. Voormalig Minister van der Laan heeft in zo'n situatie een keer een hele regeling op touw gezet waardoor wethouders – ik was er zelf een – zich echt aangespoord voelden om te gaan bouwen. Dat soort regelingen is eigenlijk nodig, gelet op de genoemde ontwikkelingen. Ik vraag me af waarom de Minister daar niet toe overgaat, temeer ook gelet op de regionale verschillen: in sommige gebieden is de problematiek, die ik «gemiddeld» voor het hele land schetste, nog veel groter. In Limburg en Groningen speelt het namelijk niet, maar in Amsterdam, Utrecht en Haarlem wel, en dan in versterkte mate.

Minister **Blok**:
Ik maak bezwaar tegen de opmerking dat ik er niets tegen zou doen. Al eerder in dit overleg heb ik gememoreerd dat dit kabinet heel veel heeft gedaan op de woningmarkt. Ik heb gezegd dat ik invulling wil geven aan de motie van de heer De Vries, maar tegelijk wel tegen een aantal praktische vraagstukken aanloop. Ook in de tijd van de heer Van der Laan, maar ook daarvoor en daarna, waren er wachtlijsten. De economen onder ons – ik weet dat er daarvan een paar in ons midden zijn – zullen kunnen uitleggen dat je altijd wachtlijsten creëert als je een goed product onder de prijs aanbiedt. Aanbieders kunnen hun kosten niet terugverdienen en de vraag neemt toe doordat je iets onder de prijs aanbiedt. Je ziet dat heel duidelijk in de geliefde woningmarktregio's. Amsterdam is de stad met waarschijnlijk de grootste voorraad sociale huurwoningen van Nederland. Zo niet, dan heeft het in elk geval een van de grootste voorraden daarvan. Tegelijkertijd is het de stad met de langste wachttijden. Dat komt niet doordat de voorraad daar zo klein is, maar doordat kennelijk heel veel mensen in zo'n sociale huurwoning willen wonen, met overigens grote verschillen per wijk in Amsterdam. We moeten dus niet de illusie wekken dat we met bouwbeleid de wachtlijsten even helemaal kunnen oplossen. Er is namelijk een grote samenhang met de structuur van de sociale woningmarkt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Het beleid van het kabinet was eigenlijk vrij overzichtelijk: de sociale huurwoningen echt voor de doelgroep bestemmen, scheefwonen tegengaan, dus ervoor zorgen dat er doorstroming komt, en eventueel stappen naar betaalbare koopwoningen mogelijk maken. Dat is een heel logisch verhaal. Ik constateer echter dat er één schakel ontbreekt: het middeldure huursegment. Als die schakel ontbreekt, en daar begon ik mijn betoog ook mee, dan stroopt het op, dan loop je bij de sociale huur vast. Mensen kunnen daar namelijk niet weg. Ze willen misschien wel weg, maar er is geen alternatief. We constateren hier met elkaar dat er op dat terrein nog onvoldoende ambitie wordt getoond om aan de vraag te voldoen. Ik ben het ermee eens dat we nooit volledig aan de vraag kunnen voldoen, maar we kunnen in ieder geval meer doen dan we nu doen. Ik wil graag weten welke mogelijkheden de Minister nog ziet om op dit punt schot in de zaak te krijgen. Dat is namelijk wel onderdeel van zijn totale visie op de woningmarkt. Wat voor concrete maatregelen bespreekt hij met de gemeenten om ervoor te zorgen dat er schot in de zaak komt wat betreft het middeldure huursegment?

Minister **Blok**:
Het middeldure huursegment groeit. De cijfers daarvan liggen op tafel. Het is niet zo dat het aan groei ontbreekt. Deze is klein en moet groter worden, maar hij is er wel. Ik bespreek maatregelen boven op de

maatregelen die we al genomen hebben, grotendeels in het kader van het woonakkoord, maar daarnaast ligt in de Kamer nu ook een maatregel voor om juist in de tekortregio's Amsterdam en Utrecht met een aanpassing van het woningwaarderingsstelsel het bouwen van kleinere woonruimtes te stimuleren. Juist in die steden is daar heel veel vraag naar. Recentelijk bleek uit een analyse van makelaars in Amsterdam dat het juist voor eenverdieners boven de socialehuurgrens heel ingewikkeld wordt in Amsterdam. Het soort woningen als bedoeld in dat plan is juist heel aantrekkelijk voor een- en tweepersoonshuishoudens net boven de socialehuurgrens. Boven op de maatregelen die we net al besproken hebben, is dit een heel concrete maatregel. Nogmaals: het probleem is niet dat er zo weinig belangstelling is. Het probleem is deels een tijdsaspect, want de wijzigingen zijn van recente datum, maar deels ook het feit dat een aantal gemeenten de slag nog moet maken. Ik ben overigens niet somber – ik denk niet dat het niet gaat gebeuren – want ik zie ze die slag maken, maar de woningmarkt is echt een terrein waar ontwikkelingen wel een paar jaar duren.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Deze discussie voeren we niet sinds vorig jaar, toen inderdaad de Woningwet is aangenomen. Ik weet nog heel goed dat, toen deze Minister als Minister begon, een van zijn ambities was om in dat segment stappen te zetten. Hij zegt: er moeten slagen gemaakt worden door de gemeenten. Ik erken dat er verschillen zijn doordat er verschillende bestuurslagen zijn. We moeten inderdaad zo veel mogelijk bij de gemeenten laten wat daar hoort te liggen. Als het lokale echter het totale woningbeleid op landelijk niveau gaat raken, dan ligt er een taak voor de Minister. Wat voor mogelijkheden ziet hij nog meer dan wat er nu bijvoorbeeld in de Eerste Kamer ligt of wat er in gemeenten aan intenties is uitgesproken, om op dit punt toch meer trek in de schoorsteen te krijgen?

Minister **Blok**:
Ik vind dat echt te snel. Ik ken geen naoorlogs kabinet dat zo veel maatregelen heeft genomen. Een heel groot deel van die maatregelen creëert de voorwaarden voor middeldure huur. Zoals ik de investeerders ken, wachten ze echt tot het in de wet staat voordat ze iets gaan doen. Het is ook nogal wat om hier miljarden in te investeren. Je ziet de toename. Dat blijkt uit rapporten, uit gesprekken die ik voer en uit gesprekken die de woordvoerders ongetwijfeld ook voeren. Maar het is toch niet gek dat zo'n verandering bij gemeenten en investeerders, in een wereld waar het wijzigen van bestemmingen al jaren duurt, niet van het ene op het andere jaar zichtbaar is? En gelukkig gaat het toch ook niet de verkeerde kant op? Het aantal middeldure huurwoningen neemt toe. Daarbovenop is de belangstelling, ook van investeerders, enorm. De onderliggende beweging is dus gewoon goed, maar je moet in de woningmarkt niet ieder jaar weer een nieuwe maatregel gaan bedenken.

De heer **Krol** (50PLUS):
De Minister ging zonet in op de toenemende leegstand en de mogelijkheid om die gebouwen om te bouwen naar geschikte woningen voor ouderen en starters. Dat is prachtig. Hij zei dat hij een aantal goede voorbeelden gezien had. Dat geloof ik graag, en dat hij de ervaringen gaat delen is ook heel fraai, maar we hebben ook vastgesteld dat maar 7% van de corporaties een strategie heeft voor het omgaan met deze materie. Hoe krijgt de Minister dat percentage omhoog?

Minister **Blok**:
De heer Krol moet mij even helpen. Waarvoor geldt die 7%? Is dat ouderenhuisvesting? Niet alle corporaties zijn namelijk eigenaar van verzorgingshuizen of voormalige verzorgingshuizen.

De heer **Krol** (50PLUS):
Uit uw eigen stukken begrijp ik dat slechts 7% van de corporaties een strategie heeft voor het omgaan met het ombouwen van leegstand naar woningen die geschikt zijn voor bijvoorbeeld ouderen of starters. Dat percentage verontrust mij en ik zou van u zo graag willen horen hoe u gaat bevorderen dat dit veel vaker en veel inventiever gebeurt.

Minister **Blok**:
Dan duik ik nog even in die cijfers, want nogmaals: niet alle corporaties zullen dit bezit hebben. Ik weet dus niet wat die 7% precies aangeeft, maar daar kom ik in tweede termijn even op terug.

De **voorzitter**:
De Minister komt erop terug. Er is nog een vraag van de heer Koolmees, voordat de Minister zijn betoog kan vervolgen.

Minister **Blok**:
Die wilde ik net gaan beantwoorden, maar ...

De **voorzitter**:
Ja, maar dit is een interruptie.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik kom even terug op de middenhuur, waarover mevrouw Schouten het zonet had. Ik ga het iets anders aanvliegen. Er is veel gebeurd: ja. De Woningwet is pas één jaar oud: ja. We verwachten niet dat binnen één jaar alles opgelost is: ja. Mensen gaan pas investeren als er vraag is en als er spanning is: eens. Lokale verantwoordelijkheid: ja, die hebben we in de Woningwet geregeld. Afgelopen vrijdag kwam er echter een Stec-rapport, waarin staat dat 60% van de gemeenten geen visie heeft op het middenhuursegment. Daarnaast staat op de website van De Monitor, een belangrijk programma voor ons allemaal, een interview met de directeur van Syntrus Achmea, een grote pensioenverzekeraar. Hij zegt: ik heb heel veel geld beschikbaar en ik wil graag projecten starten, maar ik kom er niet tussen bij de gemeenten, want ze kennen me niet; ze hebben ervaring met corporaties en met koopwoningen, maar niet met mij. We zijn het allemaal eens over deze lijn en we vinden allemaal dat het middenhuursegment er moet komen en het liefst zo snel mogelijk. Mijn zorg zit bij de terughoudende reactie van de Minister op dit punt. De indruk ontstaat nu dat de Minister achteroverleunt en wacht tot er wat gebeurt, terwijl de signalen uit het rapport en de website zeggen: er moet wat gebeuren om het los te trekken. Kan de Minister ons geruststellen en zeggen dat hij erbovenop zit om het los te trekken?

Minister **Blok**:
De verleiding is nu groot om het hele pakket aan maatregelen te gaan noemen, maar dat wil de heer Koolmees niet. Want het specifieke onderdeel waarop ik afhoudend reageer, is het verplichten van gemeenten, omdat ik dat zo'n enorme ingreep vind in de manier waarop we in Nederland breder de democratie georganiseerd hebben. Ook hebben we net specifiek in de Woningwet de verantwoordelijkheid voor het beoordelen van de behoeften en voor het invullen daarvan, bij de gemeenten belegd. En dan gaat echt mijn punt op. Dit deel, dus het overhevelen van grote bevoegdheden naar gemeenten en de rol van corporaties daarin, is minder dan een jaar oud. Daarom gaat het mij veel te snel om nu al te zeggen: op dat onderdeel moet je aanvullende maatregelen nemen.

De heer **Koolmees** (D66):

Maar ondertussen leggen we hier ontzettend veel verplichtingen op, ook in de Woningwet. Ook in de Woningwet staan natuurlijk ontzettend veel kaders die vanuit de rijksoverheid worden opgelegd en waarbinnen het moet functioneren. Ik was blij met het antwoord aan de heer Madlener dat nader wordt bekeken of er iets kan gebeuren met de bestemmingsplanvariant in het sectorrapport. Normaal gesproken hebben we hier niet zo heel veel moeite om allerlei verplichtingen of richtinggevende kaders op te stellen. Ik ken deze Minister als een groot voorstander van middenhuur, privaatinitiatief en marktontwikkeling. Eerlijk gezegd verbaast het mij dat zijn houding is: ik ga even achteroverleunen. Dat verbaast mij gewoon. Ik zou bijna verwachten dat de Minister op tour door het land zou gaan om bij alle gemeenten aan te bellen en te zeggen: jongens, hier zitten echt kansen, en een oplossing voor jullie woningmarktproblematiek. Dat is volgens mij ook het punt van mevrouw Schouten. Ik zie dat zij knikt, dus zij is het ermee eens.

Minister **Blok**:
Op dat punt dacht ik dat ik de heer Koolmees al gerustgesteld had, want wij hebben die tour gemaakt rond de Woningwet. In alle bezoeken die ik wekelijks afleg, breng ik ook het thema van de middeldure huur naar voren. Daarin zit niet mijn terughoudendheid. Die terughoudendheid zit bij mij bij die vervolgstap van het verplichten van gemeenten. Daarbij heb ik het afwegingskader geschetst van de werking van de democratie in Nederland. Bovendien heeft de Woningwet de gemeenten net bevoegdheden gegeven, die we dan binnen een jaar weer zouden terugtrekken.

Voorzitter: Albert de Vries

De **voorzitter**:
Ik vraag de Minister zijn betoog te vervolgen.

Minister **Blok**:
De heer Koolmees vroeg hoe ik kijk naar de betaalbaarheid specifiek voor ouderen. De heer Krol heeft daar ook naar gevraagd. Bij de brief over langer zelfstandig wonen is een onderzoek meegestuurd, met een raming van het bureau RIGO over de ontwikkeling van het aantal ouderen in de sociale huur. Dit is typisch een voorbeeld waarin een onderzoek weleens een ander licht kan laten schijnen dan het debat. Onderzoek laat namelijk zien dat de sociale huursector al vergrijsd is en de iets jongere generatie, dus de jongere ouderen, over het algemeen een wat betere inkomenspositie hebben vanwege hun wat ruimere pensioenvoorziening. Daardoor is het voor de corporatiesector niet aannemelijk dat het aantal ouderen in die sector erg gaat toenemen. Tegelijkertijd zal binnen de groep ouderen de groep met complexe, zwaardere problematiek toenemen, maar dat is een andere vraag. Rond de betaalbaarheidsvraag heb ik geen reden tot bijzondere zorgen. Wel is er de groep met de zwaardere problematiek, maar ik stel voor dat we daarop bij het bespreken van het rapport van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen terugkomen.
Over de vraag van de heer Koolmees over doorstroming hebben we zonet in een interruptie uitgebreid gewisseld.
Ik kom op de transformatie van kantoorgebouwen of andere gebouwen naar woningen. Daarvan zegt de heer Koolmees dat de aantallen hem tegenvallen. Het aantal is wel toegenomen. Als aandeel in de totale woningproductie is het niet heel groot, maar dat kan niet verrassen, want het moet wel gaan om kantoren of voormalige verzorgingshuizen die zich op een locatie bevinden waar mensen willen wonen. De regeling die we hiervoor in de verhuurderheffing hebben, wordt behoorlijk gebruikt. We hebben daarvoor ook een aanjaagteam. Ik spreek ook uit eigen ervaring. We kennen allemaal het voorbeeld van het oude Ministerie van Binnenlandse Zaken, maar we zijn nu ook een procedure gestart om het

Ministerie van Sociale Zaken te transformeren naar woningen. Dat hebben we in de markt gezet. Ook bij de verkoop van andere rijksgebouwen merk ik dat er veel belangstelling is. Ook gebouwen die twee jaar geleden nog geen aftrek vonden, vinden die nu wel. Ik ben daar dus eigenlijk optimistisch over.
Hiermee ben ik gekomen aan het eind van het hoofdstuk Betaalbaarheid. Ik ga door met de vragen over de positie van de corporaties.

De **voorzitter**:
Ik geef het voorzitterschap weer terug aan de heer Van Vliet.

Voorzitter: Van Vliet

De **voorzitter**:
Dank u vriendelijk voor het waarnemen, mijnheer De Vries.

Minister **Blok**:
De heer De Vries vroeg mij naar een interview in Cobouw, waarin ik aangaf dat de toen geplande productie van woningcorporaties – inmiddels hebben we al recentere cijfers – mij geen grote zorgen baarde. Dat is omdat ik, kijkend naar de macrocijfers, constateer dat het probleem niet zozeer het totale aantal sociale huurwoningen in Nederland is. Dat aantal is groot; ook groter dan de doelgroep. Het is ook internationaal gezien het hoogste aandeel in de wereld, in ieder geval van alle westerse landen. Het punt is het gebruik van die huurwoningen. In die woningen woont een groot aantal mensen met een hoog inkomen; dat is de scheefwonersproblematiek. Lokaal, maar dat kan ik weer niet uit de macrocijfers destilleren, kan er een behoefte zijn aan bijbouw. Die zal overigens op dit moment vaak tijdelijk zijn, omdat er nog een piek wordt verwacht voor de komende vijf, misschien tien jaar. Dat blijkt ook uit de ramingen. In een heel groot deel van Nederland zal daarna echter de behoefte teruglopen. Dan heb je het dus over tijdelijke bouw. Dat is ook de reden waarom we de subsidieregeling in het kader van de komst van statushouders heel erg richten op de kantoortransformatie en op eenvoudige bouw. Het totale bouwvolume, dat inmiddels weer wat hoger ligt in de ramingen, baarde me echter niet onmiddellijk zorgen.
De heer De Vries vroeg ook naar de positie van huurders. In de Woningwet hebben we de positie van de huurders versterkt; komt dat nu uit de verf? De eerste indicatie van de prestatieafspraken – ook daarover heb ik de Kamer een onderzoek toegestuurd – laat zien dat het aantal huurdersorganisaties dat tekent, spectaculair is toegenomen, van 17% voor 1 juli tot 68% nu. Langs die route is de betrokkenheid dus groter. Ook hiervoor geldt dat ik, omdat deze wet pas net van kracht is, in de loop van het jaar nog een onderzoek laat doen, ook bij huurdersorganisaties, om de ervaringen in kaart te brengen. De resultaten krijgt de Kamer natuurlijk weer van mij, zodat we niet alleen de cijfermatige kant in beeld kunnen brengen, maar ook horen of huurdersorganisaties het gevoel hebben dat ze goed zijn toegerust en ook echt invloed kunnen uitoefenen.
De heer De Vries vroeg of ik het woningwaarderingsstelsel voor het onderdeel WOZ zou willen aanpassen, om de liberalisering te temperen. Voor liberalisering geldt allereerst dat ook daarbij weer lokaal de afweging gemaakt moet worden wat de behoefte is in de prestatieafspraken. Landelijk zit er een beperking op via de huursombenadering, die net van kracht is geworden en die een beperking oplegt aan liberalisering. Die wordt namelijk meegeteld in de huursombenadering. Ik weet dat dat voor de heer De Vries een belangrijk punt was in die wet. Het ook nog eens aanpassen van het woningwaarderingsstelsel op een onderdeel dat net is ingevoerd, namelijk het hanteren van een kwart van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel, zou ik onverstandig vinden. Dan komen we namelijk weer in dat jachtige beleid en dat helpt ons niet bij het ontwik-

kelen van een middeldurehuursector, waarover we zonet allemaal onze zorgen uitspraken.
De heer De Vries vroeg ook of ik de signalen ken dat de Autoriteit woningcorporaties de inkomsten uit commerciële activiteiten, dus niet-DAEB-activiteiten, van woningcorporaties niet wil meerekenen bij het beoordelen van de levensvatbaarheid van het sociale deel van de woningcorporaties. De heer De Vries doelt waarschijnlijk op het consultatiedocument van de autoriteit over de manier waarop de splitsing wordt vormgegeven. Zoals ik het consultatiedocument heb gelezen, is dat in lijn met de wet en met de conclusies van de enquêtecommissie dat de risico's uit commerciële activiteiten niet meer op de sociale activiteiten mogen drukken. Beide delen moeten dus zelfstandig financierbaar zijn en zelfstandig failliet kunnen gaan. Zodra je weer kruisverbanden gaan toestaan, is dat in strijd met de wet. En die wet luidde juist zo vanwege de enquête. Ik heb dus in het consultatiedocument nog geen gekke dingen gezien, maar die consultatie is er natuurlijk ook om anderen daarop te laten reageren.

Voorzitter: Albert de Vries

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik had zonet geen tijd om daarover een vraag te stellen, maar ik had hem wel degelijk. Op het moment dat je een splitsing aanbrengt en je een duidelijke scheiding hebt, zou je ervan uit kunnen gaan dat de risico's echt zijn afgescheiden. Wat mij betreft is dat het liefst een juridische splitsing, want dat is transparanter dan een administratieve splitsing. Maar als er positieve resultaten uit dat afgesplitste niet-DAEB-stuk voortvloeien, is het geen risico maar dan heb je gewoon geld over. Dan hoeft er toch niks aan in de weg te staan om het geld vervolgens te laten terugvloeien naar het DAEB-stuk? Dan komt het vanzelf ten goede aan de sociale volkshuisvesting. Daar heeft de heer De Vries dus wel degelijk een punt. Als er juridisch is gesplitst, zou je dat bijvoorbeeld in de vorm van een dividenduitkering kunnen doen, met een erboven hangende stichting die dan de woningcorporatie is.

Minister **Blok**:
Maar dan is het goed om dat document iets preciezer voor ons te hebben, want het is juist de bedoeling dat het commerciële deel leningen aflost en, als daar ruimte voor is, dividenden uitkeert. Volgens mij gaat de discussie over de vraag of je dat op de lange termijn structureel moet inrekenen, waardoor een corporatie afhankelijk gaat worden van commerciële activiteiten. Dan heb je een structureel kruisverband.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Daar kom ik nog wel op terug in het vervolg van dit debat, denk ik.

Voorzitter: Van Vliet

Minister **Blok**:
De heer De Vries vroeg of gemengde complexen, in de zin van commercieel en sociaal gemengd, nog mogelijk blijven onder de Woningwet. Dat blijft mogelijk langs de route die ik in reactie op de heer Ronnes aangaf. Kijk nou, er wordt een foto van me gemaakt. Die is waarschijnlijk voor de website van de SP. Dat ik dat nog mag meemaken.

De **voorzitter**:
U weet nog niet wat eronder komt te staan!

Minister **Blok**:

Ik gaf in antwoord op de heer Ronnes al aan dat er geen absoluut verbod is op niet-DAEB-activiteiten. Ik bied daarin iets meer ruimte dan de enquêtecommissie voorstelde, maar daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. Dat betekent dat langs die route gemengde complexen wel mogelijk zijn.
De heer Ronnes vroeg waarom er nog een aanzienlijk deel niet-gevisiteerde corporaties is. Dat is omdat de wet stelt dat ze eens in de vier jaar gevisiteerd moeten worden. Ook hier geldt dat de wet net van kracht is. Het is dus onvermijdelijk dat een deel nog niet gevisiteerd is.
De heer Ronnes en mevrouw Schouten vroegen waarom er geen overzicht is van de duurzaamheidsresultaten in de Staat van de Volkshuisvesting. We hebben daar wel veel informatie over. Die is naar de Kamer gegaan, maar wellicht was dat een beetje versnipperd. Ik wil graag bekijken of dat een volgende keer in de Staat van de Volkshuisvesting gebundeld kan worden. We hebben een beeld van de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken die wij kennen, zijn afspraken gemaakt over energiebesparing. We weten op grond van de prognosecijfers over investeringen in energiebesparing dat er de komende jaren voor zo'n 600 miljoen in de planning zit om geïnvesteerd te worden. De STEP-regeling waarnaar de heer Ronnes vroeg, wordt inderdaad aangepast. Ik zal die aanpassing voor de zomer publiceren om het gebruik daarvan wat makkelijker te maken.
De heer Ronnes vroeg of de investeringen van de woningcorporaties in de toekomst weer omhooggaan. Ook daarvoor baseer ik mij op de dPi, de prognose-informatie van de woningcorporaties. Daarin wordt voor de komende vijf jaar inderdaad een toename verwacht van aanvankelijk 94.700 tot 99.600. Ik kan mij herinneren dat ik in het verleden met de heer Bashir discussieerde over de vraag of de 100.000 uit het EIB-rapport redelijk was. Toen verwees ik steeds naar het feit dat de prognose-informatie daarbij in de buurt komt. Tegelijkertijd zien we dat de productie van koopwoningen sterk afneemt. Dat is een logisch gevolg van de Woningwet. De productie van koopwoningen is alleen nog onder heel strenge voorwaarden toegestaan, dus dit zullen waarschijnlijk al dermate concreet geplande projecten zijn dat ze nog onder de overgangsregeling vielen.
De heer Bashir ging al even in op het wachtlijstonderzoek. Dat heb ik inderdaad mede op zijn verzoek gedaan. Ik wist niet eens dat dit al heel lang een wens van de SP was. Ik vond het zelf ook belangrijk. Het is natuurlijk aan de Kamer om dit te agenderen. Ik vond het zeer de moeite waard om op deze manier een landelijk beeld te hebben. Het is een onderwerp waarover heel veel gediscussieerd is. Bij mijn weten is er nooit eerder een landelijk onderzoek gedaan naar wachtlijsten. Het levert een aantal heel interessante inzichten op die, naar ik aanneem, nog een keer apart geagendeerd zullen worden.

De **voorzitter**:
Ik wil even een korte huishoudelijke mededeling doen. De tijd gaat toch weer sneller dan we hadden kunnen vermoeden. Alle woordvoerders, behalve de heer De Vries, hebben nog een interruptie tegoed. Ik vraag hen om die kort te houden en het liefst in één trap te formuleren. Anders houden we weinig ruimte voor de tweede termijn over.

De heer **Bashir** (SP):
Ik heb geen vraag maar meer een opmerking. Ik zou de Minister willen meegeven dat de oplossing die nu aan het eind van de brief staat, volstrekt onvoldoende is. De wachtlijsten zijn lang. Dat is ook uit het onderzoek gebleken. Ik vraag de Minister om na te denken over échte maatregelen om de wachtlijsten in de sociale huursector aan te pakken.

Minister **Blok**:

Het is verleidelijk om daar op in te gaan, maar het lijkt me zuiverder om dat te doen als het rapport geagendeerd staat. Volgens mij is het beeld juist heel gedifferentieerd.
De heer Krol vroeg of ik bereid ben een onderzoek naar de wachtlijsten te doen, maar dat is dus net beschikbaar gekomen. Daar komen we dus nog over te spreken.
De heer Krol vroeg ook naar de regie op wonen met zorg. Het aanjaagteam, dat we ook nog apart zullen bespreken, doet een heel aantal voorstellen richting alle spelers, onder andere richting het Rijk, over de rol die zij daarin spelen. Ik ben dus inderdaad op grond van die aanbevelingen bezig om een ondersteuningsprogramma in te richten, samen met collega Van Rijn, die over het zorgdeel gaat. Ook wat dit betreft stel ik voor het debat te voeren als we het rapport van het aanjaagteam bespreken.
De heer Krol vroeg of er een vrijstelling voor seniorenwoningen moet komen in de verhuurderheffing. Ik kom voor de zomer met de evaluatie van de verhuurderheffing en met mijn voorstellen voor verandering. De Kamer heeft immers gevraagd om die er meteen bij te doen. Ik wil wel openbaren dat ik de categorie seniorenwoningen niet voor de hand vind liggen. Dat begrip is namelijk slecht te definiëren. Door het aantal senioren in Nederland is een heel groot deel van de woningen al een seniorenwoning. Ik geloof dat ik het portiek van mijn ouders al eens geschetst heb voor de heer Krol. De gemiddelde leeftijd daar ligt rond de 80, maar het zijn geen seniorenwoningen.

De heer **Krol** (50PLUS):
Daarom heb ik ook gevraagd of de Minister niet eens met een aantal deskundigen om de tafel kan gaan zitten om daar eindelijk een keer een formulering voor te bedenken. Dan hoeven we in de toekomst niet iedere keer rond die kwestie heen te blijven draaien. Zo komen we niet veel verder.

Minister **Blok**:
Deze discussie is inderdaad eerder gevoerd. Er is een veel beperktere definitie voor woningen voor mensen die echt niet zelfstandig kunnen wonen. Zodra je die echter gaat oprekken, kom je in de problemen die ik net schetste. Daar heb ik gewoon geen oplossing voor.
De vraag van de heer Bashir over de verhuurderheffing heb ik net beantwoord. De evaluatie komt op korte termijn.
De heer Van der Linde is blij met de grote hoeveelheid open data en vroeg wanneer de prognose-informatie daarin komt. Dat zal deze zomer gebeuren. Het wordt dus nog mooier.
Hij vroeg ook naar het verschil tussen de marktwaarde van corporatiewoningen en de WOZ-waarde. Dat komt kort gezegd neer op het verschil tussen de waarde in verhuurde staat – dat is de marktwaarde – en de WOZ-waarde die uitgaat van de leegwaarde.
De heer Van der Linde vroeg ook of uit de eerste ervaringen met de geschiktheidstoets – 2 van de 96 gevallen hebben geleid tot een afscheid – al iets gezegd kan worden over het succes. De cijfers tot en met april laten al weer veel meer onderzoeken zien. In 25 van de 300 gevallen hebben vervolggesprekken plaatsgevonden. Er zit nog wel iets tussen ja en nee. Je kunt natuurlijk ook doorvragen, opleidingseisen stellen of eisen stellen aan de samenstelling van de rest van de raad van toezicht. De autoriteit evalueert de ervaringen met de geschiktheidstoets en zal daar naar verwachting over rapporteren, al mag ik daar geen invloed op uitoefenen. We moeten eerst enige ervaring hebben. Daarna kunnen we er nog best eens een extra evaluatie op loslaten. Maar daarvoor is het nu nog wat te vroeg. Laten we eerst de eerste verslagen van de autoriteit afwachten.
De heer Van der Linde suggereerde om rapportages te combineren. Ik neem aan dat dit aansluit bij het voorstel van de heer De Vries om nog een aantal vragen hierover te combineren. De heer Ronnes vroeg ook of

het niet eerder kan. Sommige cijfers kunnen wat eerder gegeven worden, maar heel veel ook niet. Je zou uiteindelijk een combinatie kunnen maken tussen de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt. Dit is al een grote stapel. Ik wil hierin de wens van de Kamer leidend laten zijn en niet zelf een knoop doorhakken.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik heb met veel plezier de rapporten gelezen, maar het is mooier om één dik rapport het hele jaar op de hoek van je bureau te hebben liggen, waar je voortdurend op kunt teruggrijpen. Ik denk dat we daarmee ook meer recht doen aan al het werk dat de ambtenaren hebben gedaan. Dat is eigenlijk mijn punt. We kunnen daar een keer per jaar uitgebreid over praten en dan hebben we altijd die cijfers bij de hand. In alle eerlijkheid: ik ga niet zes verschillende rapporten op de hoek van mijn bureau laten liggen.

De **voorzitter**:
Die suggestie is duidelijk en ik zie instemmende blikken.

Minister **Blok**:
Dan kom ik bij de vragen van mevrouw Schouten. Zij vroeg naar de aansluiting tussen vraag en aanbod als gevolg van het langer thuis wonen. Ook aan haar wil ik de suggestie doen om dit te betrekken bij de rapportage van het aanjaagteam.
De heer Madlener vroeg of ik tevreden ben met de cultuurverandering in de sector. De heer Van Vliet vroeg daar ook naar.

De **voorzitter**:
Zeker weten.

Minister **Blok**:
Ik zie zeker een grote cultuurverandering. Die is deels afgedwongen door de wetgeving die het werkgebied scherper afkadert. Ik heb echter niet meer het beeld – en soms is het bijna een gevoel – dat ik te maken heb met een sector van wilde jongens die zeggen: die spelregels uit Den Haag lijsten we in en spijkeren we aan de muur. Sommige regels worden uiteraard met meer enthousiasme ontvangen dan andere. We moeten ook kritisch blijven op onze eigen maatregelen. Maar ik kan met overtuiging zeggen dat ik wel stappen de goede kant op zie. Tegelijkertijd blijft de vastgoedwereld altijd heel kwetsbaar vanwege de grote bedragen waarover het gaat. Als je in een wereld verkeert waarin regelmatig mensen met een grote Mercedes voor komen rijden omdat zij in het commerciële vastgoed of in de bouw zitten, dan leert het verleden dat mensen soms denken: waarom rijd ik niet in een grote Mercedes? Het blijft immers mensenwerk. Mijn antwoord is dan: omdat je in de sociale volkshuisvesting werkt. Kortom, er zijn grote verbeteringen, en dat compliment verdient de sector ook, maar we moeten wel scherp blijven.

De **voorzitter**:
Ik rij zelf in een grote Mercedes, en geen oude, maar ik zit niet in de bouw.

De heer **Madlener** (PVV):
Wat het meest in het oog springt zijn de salarissen van de corporatiedirecteuren. Hoe is het daar nu mee gesteld? Zijn ze inmiddels allemaal onder de norm?

De **voorzitter**:
Die gegevens staan in het rapport, maar misschien kan de Minister daar nog wat over zeggen.

Minister **Blok**:
Dat rapport laat zien dat er nog wel mensen zijn die boven de norm verkeren, maar dat dit ook voortvloeit uit de overgangsregels.
De heer Van Vliet vroeg of er inmiddels door zowel het Waarborgfonds als de Autoriteit woningcorporaties eenzelfde waarderingssystematiek wordt gehanteerd. Daarin zijn grote stappen gezet, maar het vraagt ook nog wel wat koppen koffie. In de tijd is het beoordelingskader bij de splitsing tussen het commerciële en het niet-commerciële het dringendst. Dat is inmiddels afgestemd. In de loop van dit jaar zullen voor de overige te beoordelen posten die afspraken met elkaar worden afgestemd. Ik hecht daar zelf ook zeer aan.
De heer Van Vliet vroeg wat de vorderingen wat betreft de woonvisies zijn. Uit recent onderzoek bleek dat er zo'n 150 woonvisies zijn. Ik kon zojuist ook aangeven in hoeveel daarvan energieafspraken zijn gemaakt. In de loop van het jaar wil ik daarnaar nog een vervolgonderzoek doen, omdat ook hiervoor geldt dat we in een overgangsperiode zitten in verband met de nieuwe Woningwet.
De heer Van Vliet vroeg wat we nu eigenlijk gaan doen met de Staat van de Volkshuisvesting. Omdat dit de eerste is, is het natuurlijk onvermijdelijk een nulmeting. Ik gaf al aan dat ik het niet verstandig vind om nu met allerlei heel grote wijzigingen te komen, maar dat ik het wel verstandig vind om jaarlijks met elkaar op alle onderdelen van de in dit geval sociale woningmarkt de vinger aan de pols te houden om te bekijken of er toch een moment komt waarop je iets wilt bijstellen. Ik vind echt niet dat dit nu onmiddellijk op grond van dit rapport zou moeten.
De heer Van Vliet had een gedachte over een andere verplichting voor gemeenten, namelijk het verplicht opleggen van een woonvisie. Die discussie hebben wij ook gevoerd bij de Woningwet en daarbij heb ik dezelfde redenering gehanteerd: als ik gemeenteraadslid zou zijn – dat ben ik ooit eens geweest – zou ik een woonvisie willen van mijn gemeentebestuur, maar ik vind dat gemeenteraadsleden daarom moeten vragen.
Over het tijdstip van het verschijnen van de Staat van de Woningmarkt heb ik al aangegeven dat ik denk dat het goed is om naar aanleiding van de iets uitgebreidere vragen daarover van gedachten te wisselen. Ik sta daar vrij flexibel in, maar het tijdstip heeft wel gevolgen voor de informatie die de Kamer krijgt.
Ik ga over naar het hoofdstuk «diverse vragen». Ik begin bij de vraag van de heer De Vries over de verdringing van mensen op wachtlijsten door statushouders, waarnaar ook de heer Ronnes en de heer Madlener vroegen. De heer De Vries vroeg specifiek naar de peiling die in Binnenlands Bestuur heeft gestaan en waarin wethouders aangaven dat er vaak sprake is van verdringing. Om die verdringing zo veel mogelijk te beperken, hebben we een subsidieregeling geopend. Ik vind een van de interessante uitkomsten van diezelfde enquête in Binnenlands Bestuur dat negen van de tien gemeenten inmiddels bezig zijn om plannen te ontwikkelen. Ik heb al eerder aan de Kamer laten weten hoe het staat met het gebruik van de subsidie. Daar is ook echt belangstelling voor. Ik zal binnenkort weer een tussenstand geven van de huisvesting van statushouders. Dat blijft duwen en trekken en passen en meten, maar er wordt wel vooruitgang geboekt. Voor mij blijft de hoofdroute het toevoegen van sobere, betaalbare woonruimte, omdat ik zo min mogelijk verdringing wil en ook omdat daar een structurele behoefte aan is op de sociale woningmarkt. Op korte termijn is in een aantal plaatsen nog wat meer behoefte, maar op langere termijn is het toch een afvlakkende of teruglopende behoefte. Ik vind het daarom logischer om het op deze manier in te vullen dan om nog grootschalig heel dure woningen in het hele land te gaan bouwen.

De heer **Madlener** (PVV):

We horen hier al lang over. We hebben plannen gehoord voor meerdere asielzoekers in één woning, plannen voor sobere huisvesting en plannen van de PvdA voor 100.000 huizen die voor € 25.000 gebouwd zouden worden. Tegelijkertijd zien we nu in de rapportage dat er sprake is van gigantische verdringing en dat een derde van de sociale woningen inmiddels naar statushouders gaat. Ik wil dus graag van de Minister weten hoeveel goedkope woningen voor statushouders hij verwacht dat er dit jaar worden opgeleverd.

Minister **Blok**:
We hebben een subsidieregeling beschikbaar gesteld op basis waarvan, zo zeg ik uit het hoofd, 17.000 woningen gebouwd kunnen worden. Ik kijk even naar mijn ambtenaren. Nee, het waren er 14.000. Dat aantal sloot aan bij de achterstand die er op dat moment was. Daarnaast wordt een deel van de statushouders inderdaad in de bestaande voorraad opgevangen, maar er is nooit de indruk gewekt dat dat niet zo zou zijn. Deze uitbreiding is echt bedoeld om die extra ruimte te geven. Nogmaals: daar is ook gewoon belangstelling voor.

De heer **Madlener** (PVV):
Als je meer mensen opvangt in die tijdelijke, goedkope woningen, hoef je er minder op te vangen in de reguliere woningvoorraad, en als je meerdere mensen in één huis zet, scheelt dat ook weer. Ik begrijp dat, maar ik wil weten wat de Minister verwacht dat er dit jaar wordt opgeleverd aan goedkope woningen, waarvoor die subsidieregeling bedoeld is.

Minister **Blok**:
Daar is het echt nog te vroeg voor. Ik heb geld beschikbaar gesteld voor die 14.000 woningen. Er wordt behoorlijk gebruikgemaakt van die regeling. Bij woningbouw heb je te maken met vrij lange planprocedures; dat zeg ik niet voor eerst in deze vergadering. Dat blijkt ook uit de enquête. Gemeenten zijn daarmee aan de slag gegaan, maar je kunt echt niet van vandaag op morgen ergens in een weiland woningen neerzetten, ook niet als dat tijdelijke woningen zijn. Welk deel van die 14.000 dit jaar al staat, kan ik dus in de loop van het jaar laten zien, maar het is niet zo dat niemand interesse heeft in die regeling.

De heer **Ronnes** (CDA):
Wij horen uit gemeenteland dat er scherpe randjes aan de regeling zitten. Is de Minister ook continu in gesprek met de VNG om een vinger aan de pols te houden wat betreft de werking van het fonds? Is hij bereid om bijstellingen in de regeling aan te brengen op het moment dat die zouden moeten plaatsvinden?

Minister **Blok**:
Ik ben zeker in gesprek met de VNG. Ik heb eerder aan de Kamer laten weten dat vooral de belangstelling van particuliere investeerders groot is. Ik deel met de gemeenten dat dit er ook wel een beetje mee te maken heeft dat het ambitieniveau van sommige gemeenten en woningcorporaties gewoon te hoog is. Zij willen per se eengezinswoningen bouwen. Gezien de samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen in Nederland ligt dat op heel veel plaatsen helemaal niet voor de hand, omdat er relatief juist al heel veel eengezinswoningen zijn, terwijl een groot deel van de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens zijn. Het is ook een heel dure invulling van deze woningbehoefte. De gemeenten of woningcorporaties die deze ambitie hebben, blijft ik op dit punt toch teleurstellen, want ik vind echt dat de woningen sober en snel te bouwen moeten zijn.

De heer De Vries had een vraag over een heel ander punt, waarnaar ook mevrouw Schouten vroeg, namelijk of de nieuwe woningmarktregio's goed uitpakken en of het niet hinderlijk is dat een aantal woningcorporaties in meerdere regio's actief zijn. In de Woningwet wordt het initiatief voor de woningmarktregio's heel nadrukkelijk bij de gemeenten neergelegd; dat moet dus van onderaf komen Natuurlijk hoor ik in de gesprekken die ik met hen voer regelmatig welke gedachten ze daarbij hebben. Met de huidige stand van zaken blijken dat vrij grote woningmarktregio's te zijn. Mijn eerste reactie daarop is: ik ga u niet meteen vertellen dat dat niet mag als u dat wilt, want ik heb u helemaal niks opgelegd. Het plaatje is nog niet compleet. Omdat dit het hele land betreft is het plaatje pas compleet wanneer alle regio's zijn ingedeeld. Dat betekent dat ik dan pas een beeld heb van de werkgebieden van woningcorporaties. Op dat moment kan ik beoordelen of er ontheffingen moeten worden verleend. Ik word daarover nu ook al benaderd, maar daarop moet ik dus zeggen dat ik dat nog niet kan laten weten. Het gedwongen splitsen van woningcorporaties is juridisch bijna onmogelijk, omdat je een rechtspersoon echt niet in zomaar in stukken kunt hakken. Ik denk echter dat het goed is om deze discussie te voeren zodra we het beeld compleet hebben van én de woningmarktregio's én de corporaties.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik vind het wel een beetje ergerlijk worden dat de Minister weer naar de gemeenten wijst. De gemeenten lopen hier namelijk juist tegen aan. Zij hebben te maken met heel grote corporaties of corporaties met een heel groot werkgebied, waarbij de corporaties zeggen dat ze geen zin hebben om een deel van hun activiteiten te splitsen. Er ontstaat dus weer een soort surplace, om in wielrentermen te blijven. Het is toch echt de Minister zelf die op dit punt een knoop kan doorhakken. Ik zeg niet dat we moeten gaan splitsen, maar hij kan wel met de corporaties in gesprek gaan en zeggen: dit is niet hoe wij de wet hebben beoogd. Dat is ook duidelijk aan de orde geweest bij de behandeling van de Woningwet.

Minister **Blok**:
Ik bestrijd dat ik op dit punt een knoop kan doorhakken als met die knoop een corporatie bedoeld wordt. Ik kan niet zomaar een corporatie splitsen. Voor het indelen van die regio's ligt de bal inderdaad bij de gemeenten. Als zij immers zelf voor een regio kiezen, waarom moet ik dan vertellen dat ze dat verkeerd doen?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Het is andersom. Dat is het probleem. De Minister moet nog even met Haarlem en met Amersfoort gaan praten. Dat zijn gemeenten die daar tegen aanlopen. Een concreet voorbeeld in Haarlem is Ymere, die zegt geen zin te hebben hier nog iets anders te doen, waardoor het daar helemaal vastloopt. Er heeft bij de behandeling van de Woningwet een amendement voorgelegen om het gedwongen splitsen wel mogelijk te maken. Ik heb daar tegengestemd, omdat ik vind dat het inderdaad, zoals ik het noemde, een paardenmiddel is. Als we hier echter een soort standstill krijgen omdat iedereen een ander idee heeft, waardoor gemeenten vastlopen, vind ik wel dat de Minister een keertje moet instappen. Hij kan niet dwingen, maar hij kan wel meer doen dan hij nu doet.

Minister **Blok**:
Ik ben in ieder geval in Haarlem en in Amersfoort geweest en ik heb daar gesproken over dit onderwerp. Ik vind echt dat mevrouw Schouten nu te snel gaat. We weten dat er een proces loopt. In zo'n proces benadert iedereen natuurlijk mij en de Kamerleden met de vraag: kun je het alvast beïnvloeden? Dat vind ik echter niet zuiver. We moeten echt eerst de

gemeenten hun rol laten pakken. Pas dan kunnen we beoordelen of er woningcorporaties zijn waaraan we een ontheffing kunnen verlenen, want dat kan een alternatief zijn voor die splitsing. Ik heb toch niet helemaal niet gezegd dat ik nooit een ontheffing ga verlenen? Als we dat beeld compleet hebben, kan mevrouw Schouten mij nog eens benaderen met de vraag of er niet gesplitst moet worden. Ik vrees dat ik dan het juridische antwoord moet geven dat, zelfs als mevrouw Schouten dat wil, ik die bevoegdheid niet heb.
De heer De Vries vroeg naar de positie van verenigingen van eigenaren. Hij zou graag willen dat huurders daarin meer invloed zouden krijgen. Ook de heer Koolmees vroeg daarnaar. Ik heb in de brief geschetst dat het voor de eigenaar heel goed mogelijk is om de huurders een rol te laten spelen in de verenigingen van eigenaren, maar dat je tegen twee dingen aanloopt als je dit juridisch een plaats wilt geven. Er is een vooronderzoek of, zoals dat dan heet, een preadvies van de Notariële Broederschap, die inderdaad naar Duitsland en België heeft gekeken; een aantal van de leden heeft dat ook genoemd. De Notariële Broederschap zegt in dat preadvies dat de ervaringen daar niet zodanig zijn dat ze dit ook onmiddellijk voor Nederland zou aanbevelen. Ook ik sta niet onmiddellijk te trappelen om daar een wettelijke verandering aan te brengen, omdat het kunnen beslissen over investeringen in en onderhoud van je eigendom wel heel erg gekoppeld is aan het eigendomsrecht. Als je dat weghaalt bij de eigenaar, krijg je toch ook wel de vraag waarom iemand nog zou investeren in huurwoningen als hij niet meer zelf mag beslissen wanneer er geschilderd wordt of de verwarming vervangen wordt. Die bevoegdheden zou ik dus niet zomaar uit elkaar willen trekken.

De heer **Bashir** (SP):
Het gaat hier niet om beslissingen over investeringen dan wel over onderhoud, maar om bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement. Dat wordt vastgesteld in de vergadering van de vve en vervolgens geldt dit voor alle bewoners, ook voor huurders dus. Er wordt dus over hen besloten terwijl ze er niet bij zitten. Je zou toch iets moeten bedenken om ook die huurders erbij te betrekken, zodat ze vervolgens ook aangesproken kunnen worden als er dingen verkeerd gaan. Als de Minister het op die manier bekijkt – het gaat dus niet over onderhoud en investeringen, maar meer over de praktische gang van zaken in een vve – is hij dan bereid om te bekijken of hij iets uit de hoge hoed kan toveren?

Minister **Blok**:
Het is niet zo gemakkelijk om te beoordelen wat je nu over kunt nemen zonder dat je een eigenaar ongerust maakt. Nogmaals: de eigenaar kan met zijn huurders beslissen dat zij een rol spelen in de vereniging van eigenaren. Ik kan echter niet overzien wanneer ingrepen in de huishoudelijke reglementen ook financiële consequenties voor de eigenaar kunnen krijgen. Als dat zo is, ben ik heel terughoudend, want dan tast je de eigenaar in zijn eigendomsrecht aan. Dat heeft dan ook consequenties voor de wens om nog in huurwoningen te investeren. Nogmaals: we hebben daar echt uitgebreid naar laten kijken. Ik zie op dit moment geen aanleiding om daarin in te grijpen. Ik begrijp dat ik de heer Bashir hiermee niet helemaal gelukkig maak.
Het zijn heel diverse onderwerpen. De volgende vraag van de heer De Vries ging over de wooncoöperaties, de mogelijkheid die mede op initiatief van de heer Duivesteijn in de Woningwet is gecreëerd. De heer De Vries vraagt naar de voortgang. Platform31 rekent een aantal business cases door, waarin ook de rol van de verkoopregels wordt meegenomen. Eerder is in Friesland aan de orde geweest dat de potentiële koper zegt dat hij de woning voor een heel lage prijs wil kopen, wat niet verrassend is. Ik moet er echter als hoeder van het gemeenschapsvermogen wel op

letten dat op die manier corporatiewoningen niet tegen een heel lage prijs weglekken. Het probleem in Friesland is volgens mij inmiddels opgelost.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dat hebben we al gewisseld maar in de brief van december staat dat Platform31 in maart 2016 iets oplevert dat betrekking heeft op die verkoopregels. Inmiddels is het mei. Ik ben dus benieuwd naar de stand van zaken.

Minister **Blok**:
Was de vraag wanneer een en ander opgeleverd wordt?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
In die brief staat echt dat dit in maart 2016 gaat gebeuren. Inmiddels is het mei en zijn er heel veel mensen die graag initiatieven ontplooien ten aanzien van de wooncoöperatie. Zij willen weten waar zij aan toe zijn.

Minister **Blok**:
Ja, de uitkomst van de verkenning komt voor de zomer. Maart heb ik niet gehaald, maar u hebt het in uw bezit voordat u met reces gaat.

De **voorzitter**:
Al die onderwerpen staan overigens op de agenda voor dit AO, dus die passen volledig in dit debat.

Minister **Blok**:
Zowel de heer Bashir als mevrouw Schouten vroeg naar de uitstroom ggz en de maatschappelijke opvang. Ik hoop dat ik mevrouw Schouten niet teleurstel als ik zeg dat er in de eerste plaats lokaal afspraken moeten worden gemaakt. Een en ander is namelijk echt anders in een gemeente die te maken heeft met een instelling voor maatschappelijke opvang dan in een gemeente die deze niet heeft. Maar ook wat dat betreft houden wij wel de vinger aan de pols. Dit is ook onderdeel in het rapport van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen en ook hiervoor geldt eveneens dat Platform31 een aantal experimenten doet. Wij zullen dus nog met elkaar spreken over concrete ervaringen die daarmee worden opgedaan.
De heer Bashir vroeg wanneer we voor de wooncorporaties gaan regelen – die belofte heb ik gedaan – dat er ook in geval van sloop de mogelijkheid is voor bewoners om binnen zes maanden een alternatief in te dienen. Ook dat is geregeld met de wijziging van de algemene maatregel van bestuur die op 1 juni van kracht wordt.
De heer Bashir vroeg verder wanneer het wetsvoorstel verbetering verenigingen van eigenaars naar de Kamer komt. Dat zal zeer binnenkort gebeuren. Eerlijk gezegd denk ik dat dit volgende week gaat gebeuren.
Mevrouw Schouten vroeg naar rentemiddeling bij lopende woninghypotheken. Zoals ik de Kamer beloofd heb, heb ik recent over onder andere dit onderwerp gesproken met banken en verzekeraars. Ik kom op korte termijn met het verslag van alle onderwerpen die daar aan de orde zijn geweest. Een heel groot aantal van diegenen die nog geen rentemiddeling aanbieden – velen doen dat al wel – komt daar op korte termijn mee. Men was echt bezig met de automatisering. Ook bij de overheid kennen wij dat probleem. Men wil het in één keer zodanig regelen dat men ook een groot aantal aanvragen goed kan verwerken. Maar daar staat dus wel een uitbreiding op stapel.
De heer Van Vliet vroeg waarom de post leningen, uitgeleend van DAB naar niet-DAEB, op nul stond. De cijfers waarnaar de heer Van Vliet verwees, zijn de geconsolideerde cijfers. In het sectorbeeld worden echter ook de niet-geconsolideerde cijfers getoond. Dan blijkt dat die post ruim 10 miljard is.

Voorzitter, hiermee hoop ik de vragen in eerste termijn te hebben beantwoord.

De **voorzitter**:
Dank u wel. We gaan snel door. Ik vermoed dat er behoefte is aan een tweede termijn. Ik ga uit van een spreektijd van 2 minuten per fractie. Dat moet lukken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Ik wilde in mijn bijdrage in eerste termijn nog vragen naar het rapport van de Rli waarin een pleidooi staat om na te gaan of verdere regionalisering mogelijk is van allerlei maten en gewichten in het woonbeleid. Het spreekt mij echt aan om daar naar te kijken. Misschien kan de Minister daarop reflecteren. Hij heeft immers slechts een heel korte reactie geschreven.
Dat rapport is dus verschenen en deze week verscheen het rapport Kansrijk Woonbeleid. Ik denk dat het echt zaak is dat er een nadere studie wordt gedaan, al is het maar voor de komende kabinetsformatie. Die dingen zijn immers zo fundamenteel. Ik snap wel dat er rust op de woningmarkt moet zijn en ben het daar ook wel mee eens. Maar als wij aan knoppen gaan draaien, zou ik toch wel willen weten welke effecten dat heeft. Ik verzoek de Minister dus om daar alsnog nader onderzoek naar te laten doen.
Ik ben niet tevreden met de regeling met betrekking tot de huurverlaging zoals de Minister die voorstelt, dus ik overweeg om daarover een motie in te dienen. Hetzelfde geldt voor het aanpakken van verhuurders in de vrije sector. De Minister vindt dat de huurder dat moet doen. Ik vind dat dit een taak is van de overheid, dus ook daarover wil ik een motie indienen.
Gisteren kwam het bericht dat men in het ibo een bezuiniging voorbereid van 620 miljoen op de huurtoeslag. Ik kan niet geloven dat dit waar is. Daarover is een aantal opmerkingen gemaakt, maar de Minister heeft daar nog niet op gereageerd.
Ik zou graag de discussie over splitsing en scheiding volgen. Misschien kan de Minister ons informeren over de stand van zaken.
Mijn laatste punt heeft betrekking op het feit dat er op dit moment te weinig wordt gebouwd. Ik snap dat de Minister de gemeenten geen verplichting wil opleggen, maar ik heb een pleidooi gehouden voor het stimuleren van gemeenten naar analogie van datgene wat oud-minister Van der Laan gedaan heeft. Dat is toch echt het overwegen waard. Ik blijf mij verbazen over de uitspraak van de Minister dat 13.000 sociale huurwoningen genoeg zijn. Als je in Nederland aan 2 miljoen sociale huurwoningen onderhoud moet plegen, zul je zien dat je er per jaar 30.000 tot 40.000 moet vervangen. Ik kan dat getal dus absoluut niet plaatsen.

De **voorzitter**:
Dank u wel mijnheer De Vries. Het ibo-rapport komt overigens later dit jaar. Dat was een toezegging van de Minister.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Maar gisteren verscheen het bericht in de pers dat in dat rapport staat dat de regering 620 miljoen wil bezuinigen.

De **voorzitter**:
De Minister zal daar zo meteen op in gaan. Mijnheer De Vries, begrijp ik goed uit uw betoog – u sprak daarin over het indienen van moties – dat u een VAO wenst aan te vragen?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik denk dat dit onvermijdelijk is nu er zo veel onderwerpen zijn. Ik zou daar ook een bijdrage aan willen leveren.

De **voorzitter**:
Maar u hebt nog niet expliciet aangekondigd dat u een VAO wilt aanvragen. U sprak alleen over het indienen van moties, maar u moet wel zelf een VAO aanvragen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik vraag een VAO aan, want anders kan ik geen moties indienen.

De **voorzitter**:
Ik zal dat straks bevestigen.

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Ik dank de Minister voor de zeer uitgebreide beantwoording in eerste termijn.
In relatie tot het rapport van Rli ging de Minister onder andere in op de hypotheekaftrek, maar daarover heb ik geen opmerking gemaakt. Ik sprak met name over flexibilisering en het leveren van maatwerk in de diverse regio's van Nederland. Ik vroeg de Minister om specifiek daarvan een analyse te geven en na te gaan of daarmee iets kan worden gedaan. De heer De Vries maakte dezelfde opmerking.
In een later stadium komen wij terug op het passend toewijzen.
Ik kom op de coöperaties die niet-DAEB-investeringen doen. Toegezegd is dat dit volgend jaar in de Staat van de Woningmarkt komt, maar ik vraag mij af of het mogelijk is om daaraan in de zogenaamde veegbrief – de voorzitter gebruikte dat woord – aandacht te besteden in die zin dat daarin komt te staan hoe het dit jaar is. Zijn er coöperaties die daadwerkelijk via die route toestemming proberen te krijgen? Zo ja, aan welke grootheid moet ik dat koppelen?
De Minister heeft tegenover de heer Madlener in het kader van het visierapport Stec opgemerkt dat hij met name van de grondcategorie een analyse maakt om te weten te komen of de aanbeveling iets toevoegt. Ik verzoek hem om de vijf aanbevelingen voor het Rijk onder de loep te nemen. Het zou mooi zijn als daarop een reactie komt, bijvoorbeeld in die zogenaamde veegbrief. Als dat separaat moet gebeuren, hoor ik dat graag.
Er is een aantal corporaties dat nog niet gevisiteerd is. Ik begrijp dat de wet pas is ingevoerd, maar we moeten er zo snel mogelijk voor zorgen dat alle corporaties een keer aan de beurt komen. Dat zou ons een goed gevoel geven. Dan wordt immers duidelijk of er echt nog sprake is van misstanden.
De Minister heeft mij een toezegging gedaan wat de STEP-regeling betreft.
Ik ben benieuwd naar het inzicht in de wachtlijsten dat we nog krijgen
Ik heb de Minister gevraagd of de conclusie juist is dat er een bezuiniging boven het hoofd van de huurders hangt of dat er niet alleen meer passend zal worden toegewezen maar dat er eindelijk ook realistischer zal worden begroot. Ik heb gevraagd of de Minister een toekomstbeeld kan schetsen.
Ik zou het interessant vinden om in een procedurevergadering te spreken over het maken van een combinatie tussen de Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting.

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. De Minister zegt dat hij geen grote veranderingen wil doorvoeren. Dat is jammer, want de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur pleit voor eigendomsneutraliteit. Dat zou deze Minister met zijn VVD-achtergrond volgens mij juist moeten aanspreken.
De mensen in de opvang zouden volgens de Minister een inkomensverklaring moeten krijgen. Maar de Minister heeft volgens mij eerder gezegd – dat was een toezegging – dat dit niet nodig is. Een instellingsverklaring maatschappelijke opvang zou genoeg moeten zijn. Kan de Minister nog

eens nagaan of dat het geval is en aangeven waarom hij opeens terugkomt op zijn belofte?
In eerste termijn ben ik ingegaan op het bouwen van huurwoningen, betaalbare huurprijzen, het laten verdwijnen van wachtlijsten en het beschermen van huurders in de vrije sector. De PvdA heeft de noodklok geluid; zij vindt het nodig dat hierop nu actie wordt ondernomen. Ik zal in het VAO dan ook een aantal moties hierover indienen.
De Minister zegt dat hij snel met de uitkomst van de evaluatie over de verhuurheffing komt. Wanneer kunnen we deze verwachten? Alles is immers om de verhuurheffing heen gebouwd. We zijn lekker gemaakt en we hopen dat de Minister nu echt geld gaat gebruiken om de huurder te helpen.

De **voorzitter**:
Volgens mij komt de uitkomst van de evaluatie van de verhuurderheffing over twee weken. Ik hoor dat dit klopt. Die vraag is dus al beantwoord.

De heer **Krol** (50PLUS):
Voorzitter. Het voorstel van de Partij van de Arbeid voor het passend toewijzen komt steeds sympathieker op mij over. Ouderen met lage inkomens en hogere zorgkosten vallen steeds vaker tussen wal en schip. Voor hen zijn de woningen te duur. Ik ben nieuwsgierig naar de motie van de Partij van de Arbeid. Ik zie nu al aankomen dat we die met enig plezier steunen.
Net hadden we het over het percentage van 7%. Dat had ik gehaald uit de brief van 7 april, bladzijde 5. Ik heb deze bij me. Mochten de ambtenaren van de Minister deze brief willen ontvangen, dan geef ik deze zo meteen graag af.
Ik wacht nog op de aanvullende informatie over de gevolgen van het langer zelfstandig wonen. Misschien kan de Minister daar binnenkort nader op ingaan?
Ik vind het jammer dat de Minister blijft ronddansen als het gaat over de bredere definitie van «ouderenwoningen». Laten we nu toch eens met een stel deskundigen om de tafel gaan zitten om een passende definitie te bedenken. Dan hoeven we die discussie in de toekomst niet meer te voeren.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Ik ben blij dat de Minister de rust op de woningmarkt onderschrijft. Laat ik er nog een aspect bij nemen, namelijk dat van de leennormen: de loan-to-value. Er zou echt een economische ramp ontstaan als wij de loan-to-value plotseling naar beneden duwen. Dat geldt ook voor de KeukenKampioen, de meubelboulevard en de opknapwoning die ik afgelopen maandag in Spijkenisse heb bekeken. Ook daarvoor heb je extra geld nodig.
Wat de vrije huur en de rol van de gemeenten betreft stel ik met de Minister vast dat de vrije huur de afgelopen jaren echt is toegenomen, namelijk van 8% naar 16% binnen het huursegment. Het gaat dus wel de goede kant op. Misschien kunnen we afspreken dat we daar volgend jaar nog eens naar kijken en we zouden ook kunnen nagaan of de rol van de gemeenten in de woonvisies en ten aanzien van het grondbeleid echt is veranderd. Misschien wil de Minister toezeggen dat wij daar tegen die tijd gewoon weer een brief over krijgen. Tot slot complimenteer ik de Minister geheel off-topic met zijn filmpje ten behoeve van de Dag van de Architectuur. Ik ben vooral zeer nieuwsgierig naar het vervolg, zeker gezien de ouderwetse cliffhanger in het filmpje.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Ik durf het woord «gemeenten» bijna niet in de mond te nemen, want dan krijg ik weer het verwijt dat ik van alles van ze wil. Laat ik het

positief formuleren. Volgens mij valt er nog wel winst te behalen in de samenwerking met de gemeenten. Ik vind dan ook dat we daarop moeten inzetten, zeker wat de middeldure huren betreft. Ik constateer ook een toename, maar de grote vraag is of het genoeg is. Laten we daar alert op blijven, nagaan of er iets moet gebeuren en zo ja, wat er moet gebeuren.
Ik dank de Minister voor zijn toezegging dat hij nagaat hoe het in de praktijk gaat wat de huurverlaging betreft, dus of die echt ingezet wordt. Ik kijk uit naar de cijfers daarover.
De Minister maakte een bijzondere opmerking over het verschil in de definities van het CBS en die van hem. Dit heeft betrekking op het sociaal minimum, minder dan 90%. De Minister zegt dat, als hij dit opneemt, dit nogal een vertekend beeld geeft. Als wij echter de hoge inkomens meenemen, geeft dat ook een nogal vertekend beeld. Dat is precies het idee achter cijfers; er is sprake van middeling. Er zijn wel degelijk groepen mensen, met name mensen met schuldsanering, die langdurig op 90% van het sociaal minimum zitten omdat zij gebruikmaken van de schuldenregeling. En helemaal waar het de overheid is die die de beslagvrije voet niet respecteert. Mijn pleidooi is dan ook om de definitie van het CBS mee te nemen, of ook de hoogste inkomens eruit te filteren. Dat zou wel zo fair zijn. Ik wil graag een reactie op dit punt.
Deze maand moet het wat de woningmarktregio's betreft beklonken worden. We komen daarop terug.
Ik zal in het AO over energiebesparing ook meenemen dat wij bij de definitie van «passend toewijzen» vanwege de energiezuinigheid niet alleen naar de kale huur kijken maar dat wij ook naar de totale woonlast kijken.

De heer **Koolmees** (D66):
Voorzitter. Veel dank aan de Minister en de ambtenaren voor de heldere beantwoording. Middenhuur is ook voor mijn fractie een heel belangrijk onderwerp. Ik sluit mij wat dat betreft aan bij de opmerking van mevrouw Schouten en de vraag van de heer Ronnes over het visierapport Stec. Kan daar een reactie op komen? Ik denk dat het heel zinvol is om daar achteraan te blijven zitten.
Wat betreft de regionale ontwikkeling, regionale visies en de eventuele ontheffingen voor corporaties heb ik ook het signaal gekregen, bijvoorbeeld van Haarlem, dat er juist behoefte is om het kleinschalig te houden maar dat men bijna gedwongen wordt om een heel grote regio te vormen omdat er grote corporaties actief zijn. Ik ben toch wel benieuwd wat dit betekent voor het keuzeproces op regionaal niveau. Daar bestaat namelijk wel de indruk dat men in een bepaalde trechter zit – laat ik het maar zo formuleren – wat inhoudt dat er weinig keuzemogelijkheden zijn. Ik zou dus graag willen dat daar een reflectie op komt.
Tegen de heer Van der Linde zeg ik dat rust op de woningmarkt een valse claim is, zeker als je ziet wat er de komende jaren nog moet gebeuren. We hebben vandaag allerlei problemen behandeld. Het is naar mijn idee dan ook heel onverstandig om nu te zeggen dat er niets meer moet gebeuren. We hebben de afgelopen jaren toch geleerd dat we het dak moeten repareren als de zon schijnt. Laten we dat een keer doen. Dan hebben we ook niet met al die verstoringen te maken als het heel hard stormt.
Tot slot zeg ik tegen de heer De Vries dat er volgens mij sprake is van een misverstand wat de huurtoeslag betreft. De heer Harbers en ik hebben ooit een motie ingediend in het kader van beleidsdoorlichting met als doel een taakstelling van 20% mee te nemen. Met andere woorden: stel je voor dat het budget met 20% wordt verminderd. Dan is de vraag wat de effecten daarvan zouden zijn op het beleid. Ik denk dat daar het bedrag van 620 miljoen vandaan komt. 20% van 3,1 miljard is immers 620 miljoen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dan ga ik u boos aankijken in plaats van de Minister. Dank u wel!

De heer **Koolmees** (D66):
Dan moet u ook uw partijgenoot boos aankijken, want hij heeft voor die motie gestemd.

De **voorzitter**:
Ik zie af van het houden van een betoog in tweede termijn. Ik zal eventueel tijdens het VAO inbreng leveren. Ik kijk dus naar de Minister en vraag hem of hij kan antwoorden.

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer De Vries en de heer Ronnes vroegen mij in te gaan op het voorstel voor regionalisering en maatwerk van de Rli. Het wetsvoorstel dat oud-minister Dekker heeft ingediend, bevatte deze zaken. Dat wetsvoorstel heeft de eindstreep echter niet gehaald. Het is altijd goed om te kijken naar de wrakken op het strand wanneer je uitvaart. Dat was voor mij de reden om die poging niet nog een keer te doen.
Gevraagd is wat de regering gaat doen met die scenario's van het CPB en de voorstellen van de Rli. Die zijn echt geschreven voor politieke partijen. Ik heb duidelijk aangegeven dat dit kabinet veel heeft gedaan en dat het de boel niet nog een keer gaat vertimmeren. Ik zeg nogmaals dat ik het met het oog op de zekerheid voor verkopers en investeerders niet verstandig zou vinden om te doen. Maar ik kan niets toevoegen. Het CPB heeft eigenlijk een gereedschapskist gemaakt. Nogmaals, daar kan ik echt niets aan toevoegen.
De heer De Vries vroeg mij uitleg te geven over de uitgelekte cijfers van het ibo. Het rapport is niet eens af en ik kan niet op allerlei geruchten in de pers reageren. De Kamer krijgt het rapport in het najaar en een reactie daarop.
Ik kom op de procedure van het splitsen of het juridisch scheiden. De voorstellen daarvoor op hoofdlijnen moeten eind dit jaar ingediend zijn. Medio 2017 moeten die definitief ingediend zijn. Om die reden heeft de autoriteit de regels in consultatie gegeven die daarbij gehanteerd worden. Natuurlijk zal ik de Kamer informeren over de voortgang zodra die plannen concreet zijn.
De heer De Vries zal met een aantal moties komen. Hij verwees nog een keer naar de maatregel van de heer Van der Laan. Inmiddels hebben mijn nijvere ambtenaren deze opgezocht. Dat was een regeling die 395 miljoen kostte. Dat geld heb ik even niet.
De heren Ronnes en Koolmees vroegen een reactie op alle aanbevelingen in het visierapport Stec. Dat doe ik graag. Ik had al toegezegd dat ik op de specifieke aanbeveling inga over de bestemmingsplannen, maar ik zal voor de zomer met een reactie op het totaal komen.
Ik zal op verzoek van de heer Ronnes proberen om een overzicht te geven van de niet-DAEB-investering en de markttoets. Ik heb dit niet panklaar aangeleverd gekregen, maar ik zal daar dus een poging toe doen.
De manier van ramen van de huurtoeslag is ook een onderdeel in dat ibo-rapport. Daar komen we op dat moment op terug en natuurlijk zullen we bij de voorjaarsnota de stand van het lopend jaar laten zien. Verder zullen wij net als in voorgaande jaren aangeven hoe het kabinet met eventuele tegenvallers zal omgaan.
De uitkomst van de evaluatie van de verhuurderheffing komt half juni.
De vraag over de inkomensverklaring in de maatschappelijke opvang had ik al beantwoord. Dat antwoord luidde als volgt. In de opvang is er – wanneer er gefinancierd wordt op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) of in het kader van maatschappelijke ondersteuning – geen inkomensverklaring nodig. Dat is de invulling van die toezegging. Zodra er wordt overgegaan naar normale huur, zal er ook sprake zijn van een inkomen –

vaak zal dat een uitkering zijn – en dan is er dus wel een inkomensverklaring nodig.

De heer **Bashir** (SP):
Die toezegging van de Minister is eerder breder geweest. Die bevatte namelijk ook uitstroom. Daarvoor zou ook geen inkomensverklaring nodig zijn. Dat is logisch. Als het bijvoorbeeld om iemand gaat die in een blijf-van-mijn-lijfhuis woont, gaat de post nog naar het oude adres. Het is dan heel moeilijk om bijvoorbeeld de benodigde gegevens te krijgen voor het verkrijgen van die inkomensverklaring. Daarom zou een instellingsverklaring genoeg moeten zijn. Anders blijven mensen onnodig lang in de opvang. De Minister heeft eerder toegezegd dat te regelen. Mijn verzoek aan de Minister is dus dit alsnog te regelen of er in ieder geval naar te kijken.

Minister **Blok**:
Ik heb de toezegging steeds zo gedaan. Ik maak onderscheid tussen het structureel huren waarvoor een structureel inkomen nodig is – anders is het niet mogelijk – en de fase daarvoor, namelijk crisisopvang of zaken die gefinancierd worden op grond van de Wet langdurige zorg. Ik heb geen andere toezegging gedaan.

De heer **Bashir** (SP):
Dan is er wel sprake van een misverstand. Wij hadden die toezegging van de Minister met de argumentatie zo begrepen. Als je namelijk uitstroomt, bijvoorbeeld uit een blijf-van-mijn-lijfhuis, gaat de post meestal nog naar het oude adres. Als je dan je stukken bij elkaar moet krijgen, duurt dat onnodig lang. Daarom was die instellingsverklaring voldoende om aan de woningcorporatie duidelijk te maken dat het iemand betreft die onder de doelgroep valt. Meestal zijn het mensen met een uitkering. Ik zou niet weten wat wij ermee opschieten als wij het ingewikkelder maken. Misschien kan de Minister er nog een keer naar kijken.

Minister **Blok**:
Ik heb de maatregel genomen die ik beloofd had. Als je uit een blijf-van-mijn-lijfhuis komt, moet je ook om andere redenen je adres wijzigen. Dat lijkt me niet zo'n grote ingreep. Het gaat inderdaad vaak om mensen met een uitkering. Er is dus een inkomen. Echt, ik heb daar een stap gezet.
Tegen de heer Krol zeg ik dat ik inmiddels inderdaad informatie heb gekregen over die 7%. Zoals ik al intuïtief aangaf, is die 7% van het totale aantal corporaties, maar lang niet alle corporaties hebben zorgvastgoed. Het zou dan ook vreemd zijn als het opeens 100% was. Inmiddels heb ik wel begrepen dat van de groep die zorgvastgoed heeft, driekwart een actuele risicoanalyse heeft en dat twee derde ook concrete maatregelen heeft genomen. Dus de bezitters van zorgvastgoed hebben er dus wel degelijk veel meer aandacht voor.
De heer Van der Linde sprak over aanpassing van loan-to-value. Het kabinet heeft wat dat betreft een heldere lijn geschetst tot 2018. Ik heb er geen behoefte aan nu allerlei andere maatregelen te nemen.
Ik kom op de ontwikkeling van de vrije huursector. De heer Van der Linde vroeg om een brief. Hem kennende, is het verstandig om dit mee te nemen in de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt. Ik zal de Kamer blijven informeren over de voortgang.
De formulering van mevrouw Schouten dat er nog winst te boeken is in samenwerking met de gemeenten, vind ik helemaal juist. Zij kan daar echt van op aan. Ik kan spontaan antwoorden dat ik in Haarlem en Amersfoort geweest ben en dat het daar precies hierover ging. Tijdens die bijeenkomsten zaten gemeenten, corporaties en particuliere investeerders om de tafel. Ik merkte dat ze nog niet of nauwelijks met elkaar gesproken hadden en dat ze het er opeens met elkaar over eens waren dat ze niet

alleen maar stukjes grond aan elkaar moeten toekennen maar dat ze met elkaar ook afspraken moeten maken over hoe de hele wijk eruit moet zien. Ik voel me er echt verantwoordelijk voor dat het proces verder gaat. Daar mag geen misverstand over bestaan. Misschien hebben wij een meningsverschilletje over wettelijke verplichtingen, maar dat is iets anders. Ik voel mij er echt verantwoordelijk voor, dus ik blijf hiermee bezig.
Ik kom inderdaad met een onderzoek om te weten te komen hoe corporaties in de praktijk omgaan met de mogelijkheid tot huurverlaging.
Ik kom op de inkomenscategorieën CBS en WoonOnderzoek Nederland. Ik heb deze niet verdoezeld, maar ik heb één categorie uit het woononderzoek gehaald. We hebben in Nederland geen regeling waarin een vangnet is opgenomen voor het geval dat iemand niet meer een hoog inkomen heeft in de trant van: we geloven niet dat u heel lang een hoog inkomen heeft en anders hebben we een vangnet voor u. We hebben wel een regeling met een vangnet voor mensen die heel lang een laag inkomen hebben, ook voor mensen in de schuldsanering. Die mensen zitten ook niet twintig jaar in de schuldsanering. Dat is de reden. Ik wilde zaken niet verdoezelen maar mijn doel was uitschieters en structurele patronen uit elkaar te kunnen halen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Een schuldregeling kan drie jaar van toepassing zijn. Ik vind het dan ook niet een kortdurend iets. Het betreft meerdere mensen die waarschijnlijks zelfs in dat soort woningen wonen, die dus juist in dit soort categorieën zitten. Als je gebruikmaakt van de schuldregeling kun je namelijk geen koopwoning hebben. Ik snap niet zo goed wat het probleem is, waarom die mensen niet meegenomen kunnen worden. Ik ga niet een fundamentele discussie voeren, maar we hebben de cijfers. Het CBS rekent daarmee. Ik vind het dan wel zo netjes om het daaraan te koppelen.

Minister **Blok**:
Ik kan niet uit de cijfers die ik heb ook nog even de schuldsanering halen. Ik kan wel op een inkomensgrens zien welk deel onder het sociaal minimum zit. Volgens mij is het verschil van inzicht niet dat we dat verdoezelen, want de CBS-cijfers zijn gewoon openbaar, gelukkig maar. Het zit hem erin dat ik vind dat je bij een analyse van betaalbaarheid op de woningmarkt uit moet gaan van structurele inkomenspatronen en niet van incidentele. Overigens verhindert dat niet dat mevrouw Schouten kan zeggen dat zij ook wil kijken naar dat andere deel. Maar voor een woningmarktanalyse kies ik voor het structurele patroon.
Ik kom ook graag met mevrouw Schouten terug op de woningmarktregio's op het moment dat we één stap concreter zijn, de regio's zijn gemaakt en de ontheffingsverzoeken zijn ingediend door de corporaties. Pas dan kunnen we zien of het zo ernstig is dat je eventueel al splitsing zou moeten willen overwegen.
Tegen de heer Koolmees zeg ik dat ik inderdaad een reactie zal geven op Stec-rapport. Mijn eerdere antwoord over de regio's betrof ook zijn vraag. Ik hoop hiermee ook de vragen in tweede termijn beantwoord te hebben.

De **voorzitter**:
Ik dank de Minister. Ik heb een hele reeks toezeggingen, dus ik hoop dat de leden nog even geduld hebben. Dat is ook in hun eigen belang, want ik ga die toezeggingen nu oplezen. Als ik ze fout oplees, geef ik hen het 06-nummer van de griffier.

– De Minister zegt toe, de Kamer in het najaar te informeren over de cijfers met betrekking tot eventuele toepassing van huurverlaging door corporaties.
– De kabinetsreactie op het veelgenoemde ibo-huurtoeslag komt in het najaar naar de Kamer, met alles erop en eraan.

– De Minister zegt toe dat hij de Kamer periodiek informeert over investeringen door corporaties in het niet-DAEB-stuk. Dit wordt volgend jaar ook opgenomen in de Staat van de Volkshuisvesting.
– De Minister zegt toe, schriftelijk terug te komen op het Stec-rapport over het middensegment vrije huur. Als ik het goed heb begrepen, doet hij dat nog voor de zomer en komt hij daarbij ook terug op de aanbevelingen in het rapport.

Minister **Blok**:
Ja.

De **voorzitter**:
– De Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek naar de ervaringen met betrekking tot huurdersorganisaties en de participatie van huurders. Kunnen we dat ook in het najaar verwachten?

Minister **Blok**:
Ja.

De **voorzitter**:
– De Minister zegt toe dat hij in de volgende Staat van de Volkshuisvesting een overzicht opneemt van de resultaten met betrekking tot duurzaamheid en het voortschrijden op dat gebied.
– De Minister zegt toe dat de Kamer in de loop van dit jaar nog wordt geïnformeerd over uitvoering van de subsidieregeling voor tijdelijke woningen voor statushouders en de realisatie van het aantal tijdelijke woningen.
– De uitkomst van de verkenning door Platform31 met betrekking tot verkoopregels voor wooncoöperaties naar aanleiding van de motie-Duivesteijn komt nog voor de zomer naar de Kamer.
We zijn al bij de negende toezegging.
– Het wetsvoorstel over de verbetering vereniging van eigenaars komt volgende week naar de Kamer.
– De Kamer wordt geïnformeerd over de voortgang van plannen met betrekking tot het splitsen, c.q. juridisch scheiden, van corporaties. Wanneer kunnen we dat verwachten?

Minister **Blok**:
Het zou mijn voorkeur hebben om dat in de gewone verslagrondes te doen, dus bij de Staat van de Woningmarkt dit najaar en de Staat van de Volkshuisvesting in het voorjaar.

De **voorzitter**:
Ja, dat lijkt mij logisch. Dan de laatste toezegging.
– De evaluatie van de verhuurderheffing komt half juni naar de Kamer. Dat is dus uiterlijk binnen drie weken.

Minister **Blok**:
Ja.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik weet niet of ik het gemist heb, maar volgens mij is ook de toezegging gedaan dat de aanpassing van de STEP-regeling voor de zomer naar de Kamer komt.

De **voorzitter**:
– De Minister zegt toe, de aanpassing van de STEP-regeling voor de zomer naar de Kamer te sturen.

Collega De Vries heeft een VAO aangekondigd. We zullen die aankondiging doorgeleiden naar de plenaire griffie.
Dan rest mij niets dan u allen te bedanken voor uw geduld, nadat ik geduld heb gehad met mevrouw Schouten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dank u wel. Volgens mij komt er ook nog een verslag van het gesprek met de verzekeraars en de banken over rentemiddeling.

De **voorzitter**:
Ik hoor de Minister al «ja» roepen en zie hem knikken. Het antwoord is dus ja.
Ik dank u allen voor uw geduld en inbreng in het debat. Ik dank de Minister en zijn ambtenaren voor de beantwoording en de vele moeite. Ik dank de mensen op de publieke tribune voor hun geduld en interesse. Daarmee sluit ik dit lange maar goede AO.

Sluiting 17.43 uur.